



Reykjavík, 18. febrúar 2019

Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkur

Varðar: Þingholtsstræti 9 – málskot v. umsagnar skipulagsfulltrúa

Vísað er til bréfs Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur dags. 14. desember 2018 þar sem synjað er um heimild til breytingar á deiliskipulagi á reit 1.183.3, Grundarstígsreit.

Sótt var um eftirfarandi breytingar:

1. Lagt er til að núverandi hús nr. 25 og nýbygging nr. 25b verði á sameiginlegri lóð nr. 25 eins og áður og almenningsgarður á nr. 25a skv. núgildandi deiliskipulagi.
2. Lagt er til að fyrirhugaður göngustígur að almenningsgarði frá Spítalastíg verði felldur niður, en hann rýrir verulega gæði lóðarinnar nr. 25 og stutt er í aðgengi að garðinum frá Þingholtsstræti.
3. Einnig er lagt til að heimilað verði að grafið verði frá neðstu hæð gamla hússins að austanverðu til að geta síkkað glugga og þar með auka gæði íbúða á neðstu hæð þess. Vesturhlíð neðstu hæðar er í götuhæð Þingholtsstrætis.
4. Lagt er til að viðbygging við suðurgafli núverandi húss verði stækkuð úr 4,0 x 5,1 m í 4,0 x 6,6 m og vestursvalir sömuleiðis (löglegar flóttaleiðir). Svalir eru svo fyrirhugaðar ofan á viðbyggingu sem nýtast myndu íbúð í risi (sjá skýringarteikningar). Þær myndu snúa til suðurs í átt að almenningsgarði og húsin við Grundarstíg eru í 15 – 20 metra fjarlægð og eru mörg hver með svölum á öllum hæðum. Þar að auki standa þau töluvert ofar en Þingholtsstræti 25. Því verður ekki séð að þaksvalir á þessum stað ættu að trufla nágretta.
5. Óskað er eftir að fjölga íbúðum í núverandi húsi úr fjórum í átta og að í nýbyggingu verði 3 stúdíóíbúðir með geymslum í kjallara fyrir bæði húsin. Fjölgun íbúða í húsinu er í samræmi við stefnu borgaryfirvalda um að fjölga smærri íbúðum í miðborginni og þar með þéttingu byggðar, (sjá meðf. bréf v. útvarpsviðtals við borgarstjóra Dag B. Eggertsson dags. 6. Mars 2018). Einnig má benda á þá ákvörðun skipulagsyfirvalda í Reykjavík að heimila litlar íbúðir og aukaíbúðir á þegar byggðum lóðum m.a. í grónum hverfum. Það er gert til þéttingar byggðar. Formaður Skipulags- og Samgönguráðs, Sigurborg Ósk Haraldsdóttir segir í viðtali við Mbl.is þann 1. feb.: „Þessar breytingar verða gerðar í öllum hverfum borgarinnar. Það er verið að halda í byggðamynstrið en auka nýtingarmöguleika.“ Ef í húsinu, sem er 556 m² yrðu einungis fjórar íbúðir væri hver íbúð um 140 fermetrar, sem eru ekki litlar íbúðir. Með fjölgun íbúða skv. þessari tillögu yrðu íbúðirnar 67 m² – 84 m² fyrir utan geymslur og tvær íbúðir í risi 37 m² sem rúmast vel í þessu húsi sem er 556 m² að brúttó flatarmáli (sjá tillögur að grunnmyndum). Í nýbyggingu yrðu íbúðir 37 – 44 m² fyrir utan geymslur.

6. Lagt er til að byggingarreitur nýbyggingar verði óbreyttur (7,4 m x 6,0 m). Svalir yrðu á hverri hæð til suðurs, eins og þær eru heimilaðar í núgildandi deiliskipulagi og aðgengi að íbúðum yrði um svalir. Byggingarreitur kjallara yrði stærri en hússins (10,4 m x 6,0 m), þ.e. næði lengra inn í lóðina til suðurs. Þar yrðu sérgeymslur fyrir bæði húsin auk sameiginlegrar geymslu fyrir hjól og vagna.
7. Miðjusetur kvistur yrði byggður á austurhlið þaks núverandi húss en hann er háður umsögn Minjastofnunar Íslands. Hún hefur ekki lagst gegn kvisti á austurhlið hússins, sem snýr inn í lóðina. Þá má benda á að í Þingholtsstræti eru flest eða um 90% húsanna með kvistum og hefur það hingað til ekki þótt lýti á húsum ef vel er að staðið.
8. Þau rök hafa oft heyrst frá skipulagsfulltrúa gegn umræddum breytingum á deiliskipulagi Grundarstígsreits að það megi ekki breyta nýju deiliskipulagi. Því er til að svara að þetta deiliskipulag er þegar orðið tveggja til þriggja ára og er því ekki splunkunýtt og forsendur á svæðinu geta og hafa breyst á styttri tíma en það. Í þessu tilviki festi núverandi eigandi kaup á húsinu þegar skipulagið var komið í auglýsingu. Þá um leið breytast forsendur. Hann hefur í hyggju að gera húsinu sem best skil og endurgera það sem mest með virðingu fyrir upprunanum og með stefnu borgarinnar varðandi fjölgun á litlum íbúðum að leiðarljósi. Ekki verður séð annað en að í flestum þessum atriðum fari stefna borgarinnar og sjónarmið eiganda hússins vel saman ef vilji er fyrir hendi.
9. Rétt er að ítreka að í núgildandi deiliskipulagi er eftirfarandi texti á deiliskipulagsupprætti:
„SKILMÁLAR
ALMENNIR UPPBYGGINGARMÖGULEIKAR: ALLAR LÓÐIR
Almennt: Heimilt er að gera minnháttar breytingar á húsum án þess að breyta þurfi deiliskipulagi þessu, dæmi um slíkt eru kvistir, svalir, lyftustokkar, þakskyggni, rampar og tröppur.
Kvistir: Heimilt er að byggja kvisti í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíl húsa. Fjarlægð þeirra frá útvegg inn á þak og gaflenda/skilum milli húsa má ekki vera minni en 1 m.
Viðbyggingar: Heimilt er að byggja litlar viðbyggingar við húsin, allt að 12 m² í samræmi við byggingarstíl húsa.

Í þeirri trú að skipulagið sé unnið í þágu borgara, á grundvelli jafnræðis og af virðingu fyrir sjónarmiðum og hagsmunum þeirra og stefnu borgaryfirvalda, er ítrekuð sú ósk við skipulags- og samgönguráð Reykjavíkur að þessi atriði í breytingu á deiliskipulagi verðir heimiluð að flestu eða öllu leyti.

Virðingarfyllt og með von um jákvæð viðbrögð,

f.h. P Ark teiknistofu,

Páll V. Bjarnason arkitekt.

pall@p-ark.is / s. 821 9880



Bréf til Dags frá 6. Mars 2018

Sæll Dagur,

Ég hlustaði á þig á Bylgjunni í morgun í þættinum "í býtið".

Þar segir þú orðrétt í sambandi við þéttingu byggðar og minnkun íbúða:

"Reykjavík er eina sveitarfélagið sem hefur verið að minnka íbúðir í gegnum skipulag og við erum í mörg ár búin að bjóða öllum uppbyggingaraðilum sem eiga áhugaverða reiti að minnka íbúðirnar og gera þetta fjölbreyttara.....við lítum þannig á að við þurfum að koma til móts við fjölbreyttan markað. Fólk er með ólíkar þarfir og við þurfum að mæta því öllu og líka þörfinni fyrir ódýrari og litlar íbúðir þannig að við höfum lagt sérstaka áherslu á þetta."

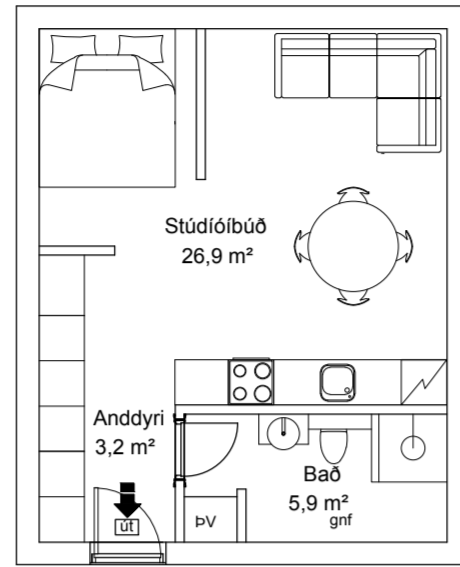
Nú hefur mín teiknistofa lagt mikla vinnu í að fá breytt ofangreindu deiliskipulagi einmitt í þessum tilgangi án nokkurs árangurs. Í deiliskipulagsskilmálum er tekið fram að í gamla húsinu megi einungis vera fjórar íbúðir. Húsið er 556 fermetrar að stærð og þá er hver íbúð ca. 140 ferm. Það eru mjög stórar íbúðir í Þingholtunum. Við vildum fjölga íbúðum í 7 og þær yrðu þá ca. 80 ferm. hver. Því ásamt öðrum breytingartillögum var hafnað, sem ég tel þó vera stefnu borgarstjórnar eins og þú staðfestir í morgun.

Bestu kveðjur,

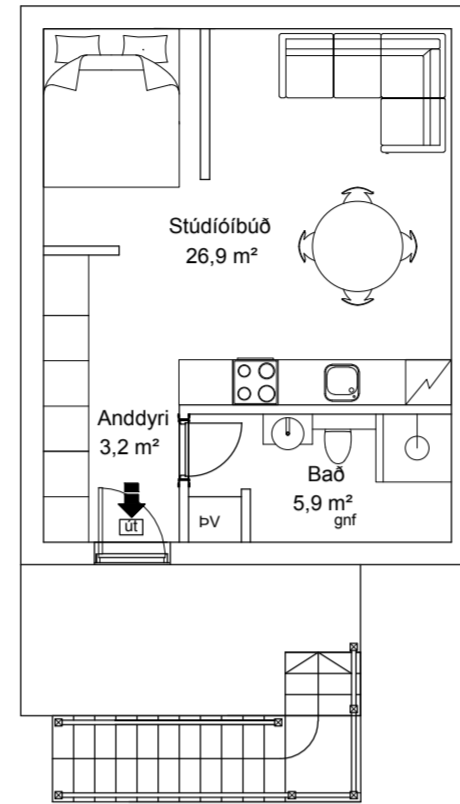
Páll V. Bjarnason arkitekt



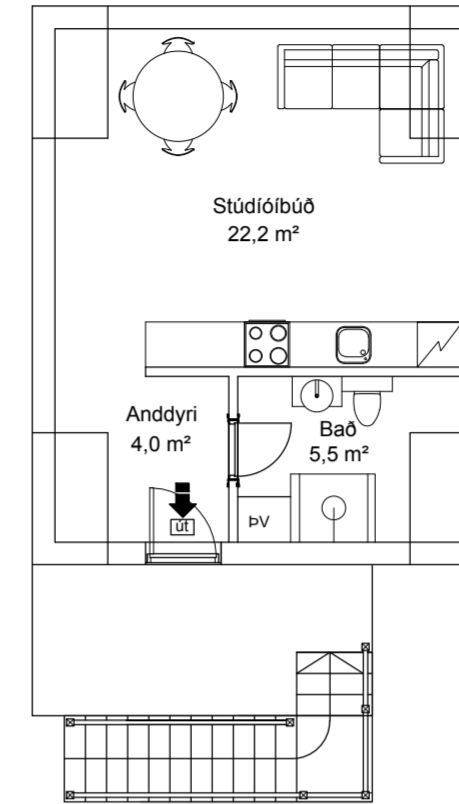
Grunnmynd geymslukjallara 1:00 52,9 m²



Grunnmynd 1.hæð 1:00 stúdíóíbúð 44,4 m²

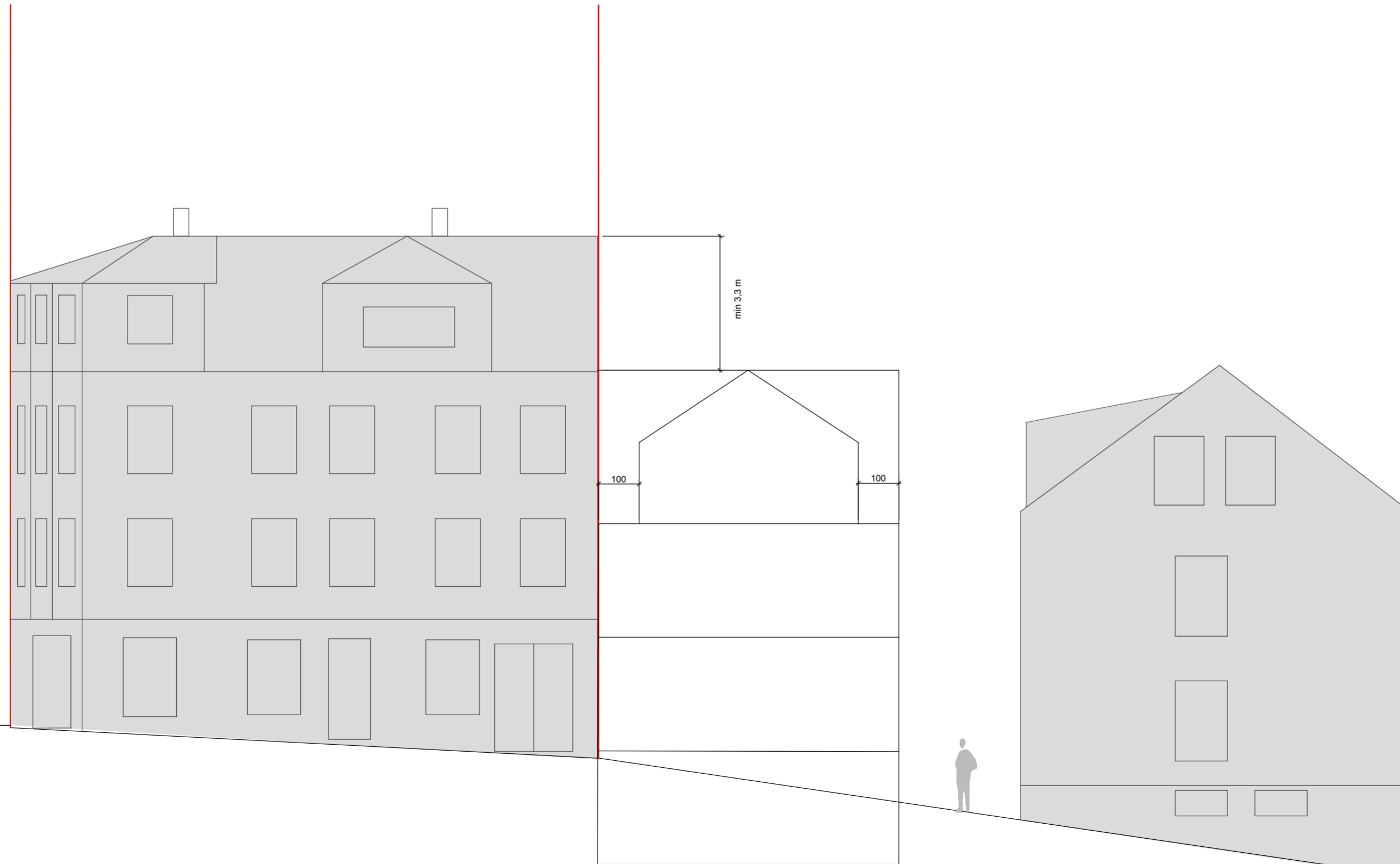


Grunnmynd 2.hæð 1:00 stúdíóíbúð 44,4 m²



Grunnmynd rishæð 1:00 stúdíóíbúð 37,4 m²

Grundarstígur



Pinghóltsstræti

Pinghóltsstræti 25, Reykjavík A2 blað

Tillaga að nýbyggingu 515.01
Grunnmyndir

Breytt: Dags: Lýsing:

Hannað: PVB Teiknað: ÓP Dagsett: 28.08.2018 MKV: 1:100

Páll V. Bjarnason 060346-2249

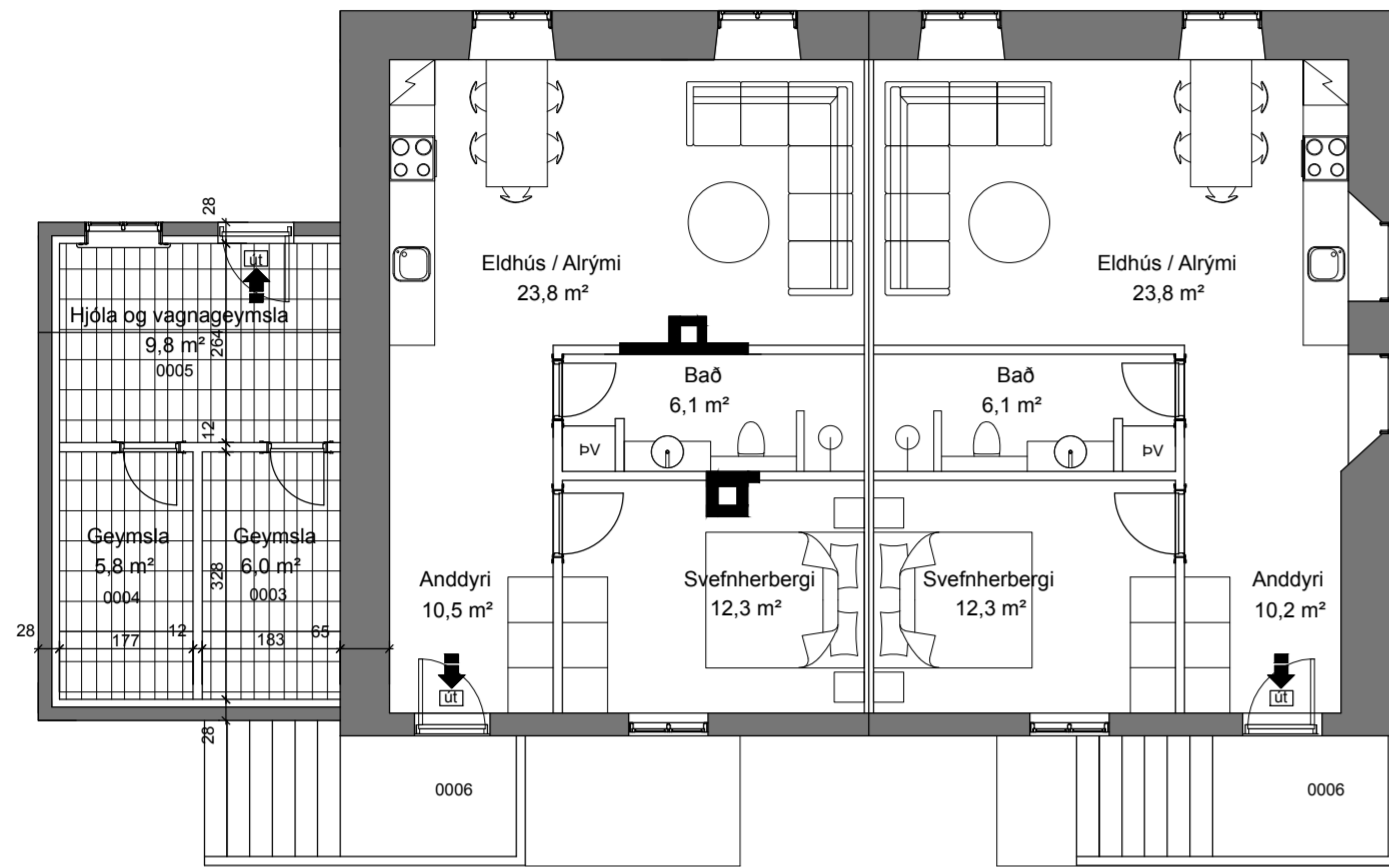
Ólöf Pálsdóttir 160174-3589



PÁLL V. BJARNASON ARKITEKT FAÍ
ÓLÖF PÁLSDÓTTIR ARKITEKT
HÖNNUN · RÁÐGJÖF · ENDURBYGGINGAR

HAFNARSTRÆTI 19 KT. 431005-0690
101 REYKJAVÍK SÍMI: 5789880, 8219880

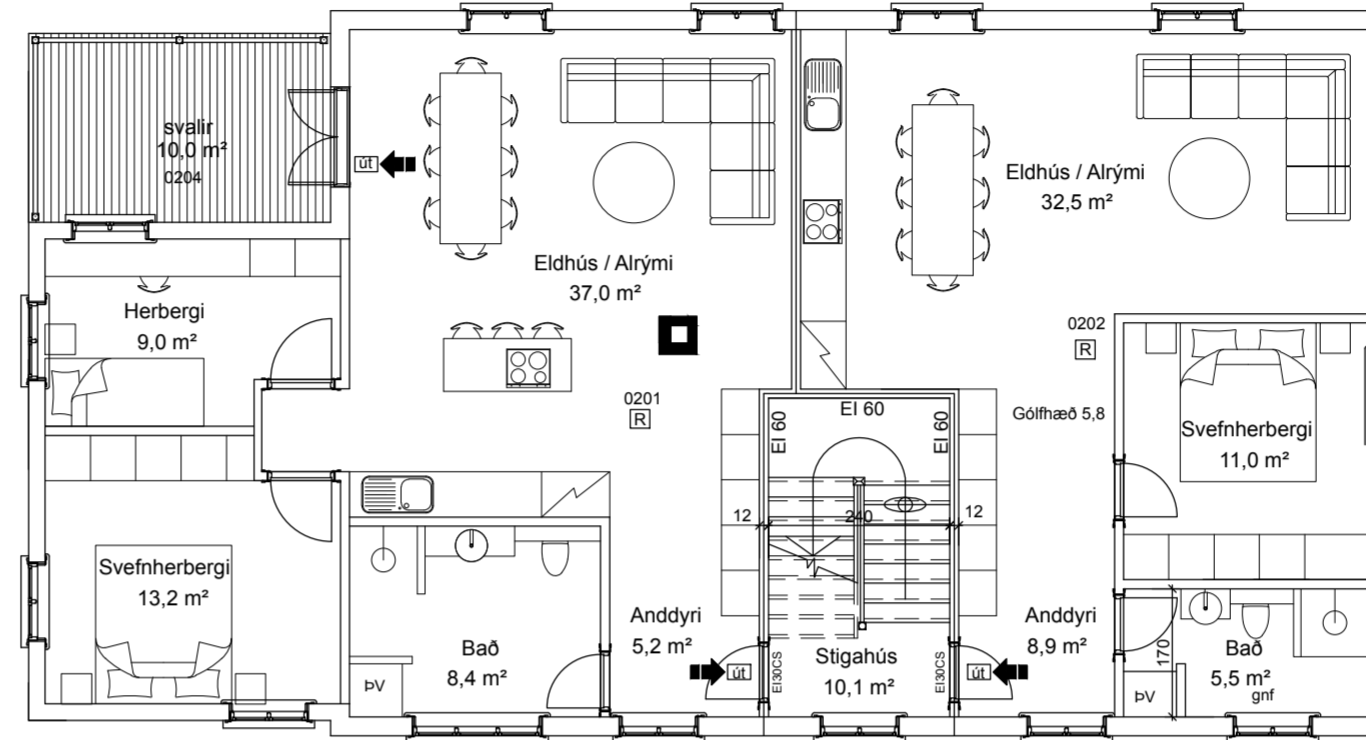
www.p-ark.is p-ark@p-ark.is



Íbúð jarðhæð t.v. 67,2 m²

Íbúð jarðhæð 67,2 m²

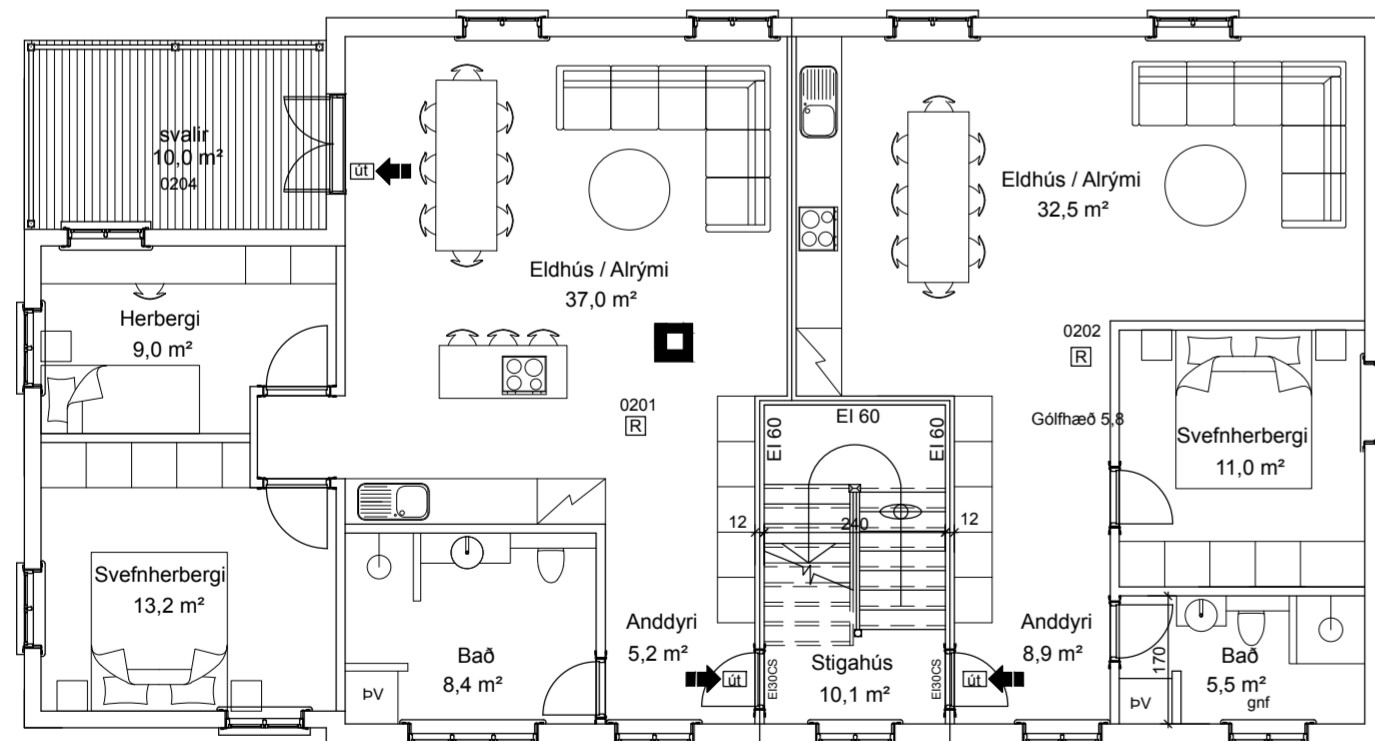
Grunnmynd kjallara 1:100



Íbúð 1. hæð t.v. 83,6 m²

Íbúð 1. hæð t.h. 65,7 m²

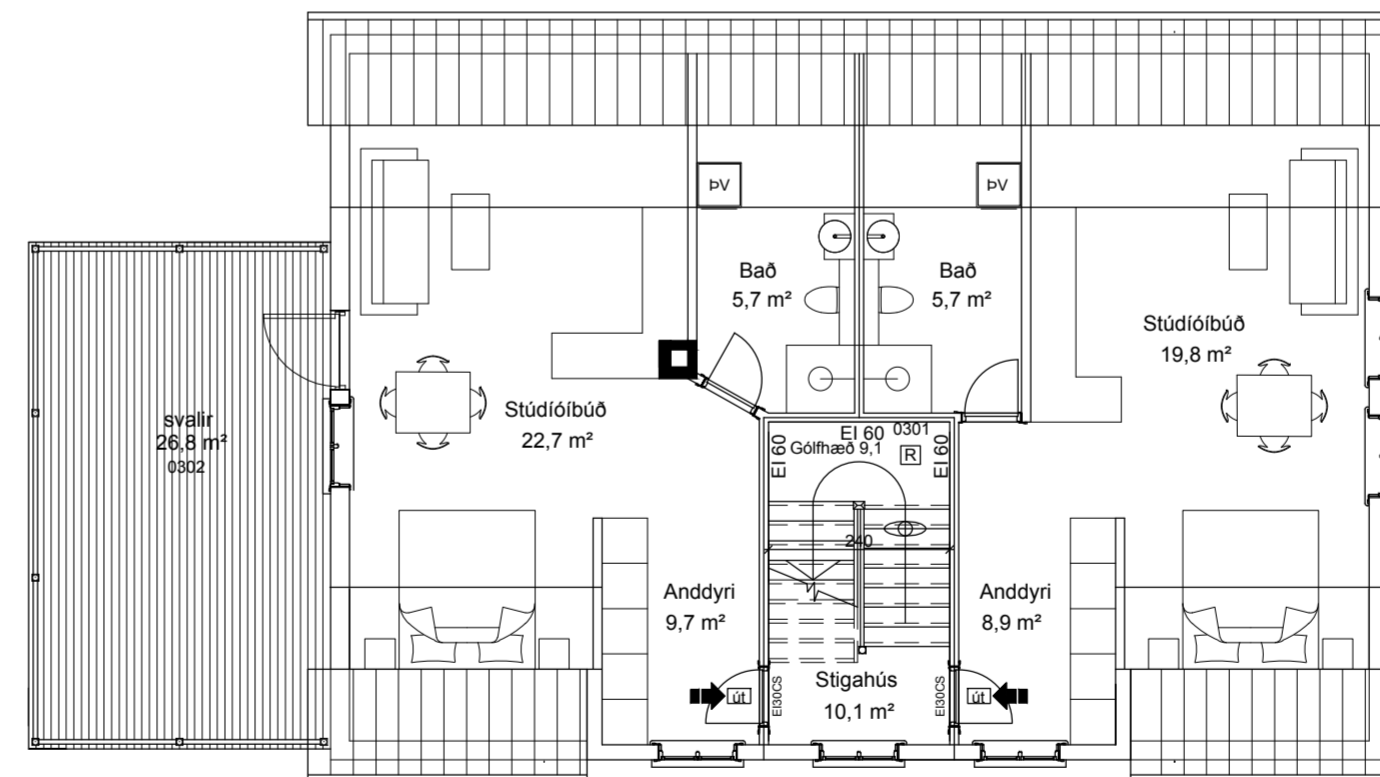
Grunnmynd 1.hæð 1:100



Íbúð 2. hæð t.v. 83,6 m²

Íbúð 2. hæð t.h. 65,7 m²

Grunnmynd 2. hæð 1:100



Íbúð rishæð t.v. 37,5 m²

Íbúð rishæð t.h. 37,2 m²

Grunnmynd rishæð 1:100

Þingholtsstræti 25, Reykjavík A2 blað

Tillaga að 8 íbúðum 515.01

Grunnmyndir

Breytt: Dags: Lýsing:

Hannað: PVB Teiknað: ÓP Dagsett: 28.08.2018 MKV: 1:100

Páll V. Bjarnason 060346-2249

Ólöf Pálsdóttir 160174-3589



PÁLL V. BJARNASON ARKITEKT FAÍ
ÓLÖF PÁLSDÓTTIR ARKITEKT
 HÖNNUN · RÁÐGJÖF · ENDURBYGGINGAR

KJÖRGARÐI, LAUGAVEGI 59 KT. 431 005-0690
 101 REYKJAVÍK SÍMI: 8219880

www.p-ark.is

pall@p-ark.is



Útlit vesturhlíð 1:100



Útlit suðurhlíð 1:100



Útlit austurhlíð 1:100



Útlit norðurhlíð 1:100

Þingholtsstræti 25, Reykjavík	A2 blað
Tillaga að 8 íbúðum	515
Útlit	
Breytt: Dags: Lýsing:	
Hannað: PVB Teiknað: ÓP Dagsett: 28.08.2018 MKV: 1:100	
Páll V. Bjarnason	060346-2249
Ólöf Pálsdóttir	160174-3589



PÁLL V. BJARNASON ARKITEKT FAÍ
ÓLÖF PÁLSDÓTTIR ARKITEKT
 HÖNNUN · RÁÐGGJÖF · ENDURBYGGINGAR

KJÖRGARÐI, LAUGAVEGI 59
 101 REYKJAVÍK

KT. 431005-0690
 SÍMI: 8219880

www.p-ark.is

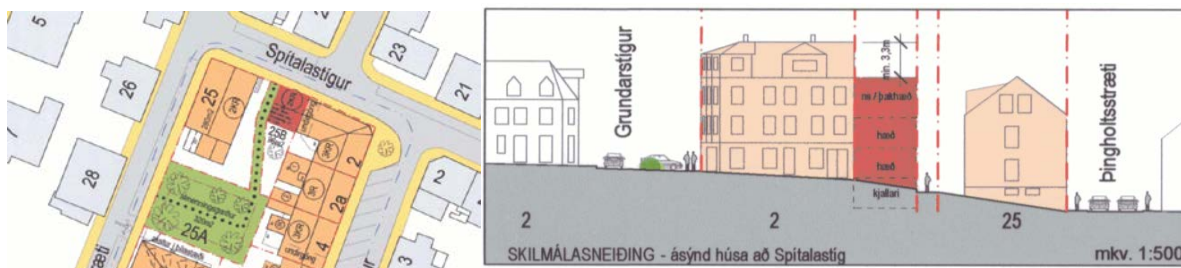
pall@p-ark.is

Varðar: Þingholtsstræti 25 (fsp) tvær íbúðir

Lögð fram fyrirspurn Páls V. Bjarnasonar dags. 12. nóvember 2018 ásamt greinargerð dags. 6. nóvember 2018 um breytingu á deiliskipulagi Grundarstígsreits vegna lóðarinnar nr. 25 við Þingholtsstræti sem felst í viðbygging við suðurgafli núverandi húss verði stækkuð, vestursvalir verði stækkaðar, íbúðum fjölgað, fyrirhugaður göngustígur að almenningsgarði frá Spítalastíg verði felldur niður o.fl. samkvæmt uppdr. P ARK teiknistofu sf. dags. 24. maí 2017 og 28. ágúst 2018.

Skipulag í gildi:

Í gild er Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Landnotkun skv. aðalskipulagi er íbúðarbyggð. Í gildi er deiliskipulag fyrir Grundarstígsreit, samþykkt í borgarráði 8. mars 2017 og birt í B-deild 19. maí 2017. Deiliskipulag heimilar að koma fyrir allt að fjórum íbúðum í húsinu Þingholtsstræti 25 ásamt því að heimila nýbyggingu við Þingholtsstræti 25a, samtals fimm íbúðir.



Skjáskot af samþykktu deiliskipulagi

Umsögn:

Óskað er afstöðu skipulagsfulltrúa vegna fyrirspurnar um breytingar á deiliskipulagi Grundarstígsreitar til að sameina lóðir, fella niður stíg, stækka viðbyggingu við Þingholtsstræti 25, fjölga íbúðum, setja stigahús utan á nýbyggingu við Spítalastíg og staðsetja miðjukvist á austurhlíð Þingholtsstrætis 25.

Embætti skipulagsfulltrúa hefur þegar svarað sambærilegum fyrirspurnum umsækjanda neikvætt:

- 30. júní 2017, fyrirspurn að breyta deiliskipulagi vegna fjölgun íbúða, stækkun á byggingarreit, kvist á austurhlíð o.fl.
- 6. september 2017, málskot vegna afgreiðslu 30. júní 2017, umhverfis- og skipulagsráð staðfesti fyrri afgreiðslu skipulagsfulltrúa.
- 9. febrúar 2018, fyrirspurn að fjölga íbúðum í Þingholtsstræti 25b.
- 4. maí 2018, fyrirspurn að fjölga íbúðum í Þingholtsstræti 25.

Embættið ítrekar fyrri niðurstöður: tekið er neikvætt í að breyta nýsamþykktu skipulagi reitarins eftir ítarlegt kynningar- umsagnar- og samþykktarferli að undangenginni heildstæðri skipulagsvinnu sem fól í sér umfangsmikla rýni á möguleikum reitarins og ólíkum valkostum í samráði við fagdeildir borgarinnar, íbúa og Minjastofnun. Reiturinn er nú þegar mjög þéttbyggður og þótti fjölgun íbúða um 5 vera hófleg m.t.t. þessa þegar skipulagið var samþykkt 2017. Núverandi deiliskipulag er niðurstaða sáttferils á viðkvæmum/þéttbýlum stað sem embættið telur ekki ástæðu til að hrófla við.

Með vísun til eldri umsagna fyrir ofan er tekið er neikvætt í fyrirspurn umsækjanda að breyta deiliskipulagi fyrir: að fjölga íbúðum; að stækka viðbyggingu við suðurgafli Þingholtsstrætis 25; að staðsetja svalir á efstu hæð stigahúss; stærð og umfang kvist á austurhlíð Þingholtsstrætis. Einnig er tekið neikvætt í hugmyndir að grafa frá austurhlíð Þingholtsstrætis 25 til að opna aðgengi að kjallara líkt og teikningar dags 28.8.2018 sýna, þykir útfærslan ekki falla vel húsinu né lóð.

Tekið er neikvætt í beiðni að loka aðgengi að almenningsgarði frá Spítalastíg, tenging frá Spítalastíg er mikilvægt til að hafa flæði gegnum garðinn og styðja við enn frekari notkun hans.



Við Spítalastíg 25b er heimilað að setja svalir á 3. hæð til móts við Spítalastíg, hámarksdýpt 1.4m. Einnig er heimilað að setja þaksvalir innan byggingarreitar og inndregnar 1.5. m. frá Grundarstíg 2. Ekki er heimilað að staðsetja stigahús utan á nýbyggingu við Þinghóltsstræti 25B líkt og teikningar sýna. Tekið er neikvætt í að breyta deiliskipulagi til að staðsetja byggingarreit fyrir stigahús við húsið. Núverandi umfang byggingarreitar í samþykktu deiliskipulagi þótti hóflegt m.t.t. byggðamynsturs og þéttleika, tillaga að stærri byggingarreit þykir þrengja að Grundarstíg 2.

Niðurstaða:

- Neikvætt sbr. umsógn hér að ofan.

F.h. **Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,**

Jón Kjartan Ágústsson, skipulagsfræðingur, verkefnastjóri