

Forsögn fyrir deiliskipulag Grundarstígsreits

Reits 1.183.3 sem markast af Grundarstíg, Skálholtsstíg, Þingholtsstræti og Spítalastíg.

“Grundarstígsreitur”



Skipulags- og Byggingarsvið
Skipulagsstjóri

Júní 2010

Skipulagsforsögn og verklýsing fyrir deiliskipulag á staðgreinireit 1.183.3 sem markast af Grundarstíg, Skálholtsstíg, Þingholtsstræti og Spítalastíg.

1. INNGANGUR

Þessi skipulagsforsögn er hluti forsendna við gerð deiliskipulags og fjallar hún um framtíðarstefnu fyrir uppbyggingu, verndun og landnotkun á ofangreindu svæði. Í forsögninni er gerð grein fyrir ýmsum upplýsingum um reitinn og lýst stefnumörkun skipulagsyfivalda.

Vinna að og framsetning á deiliskipulagi er undir stjórn embættis skipulagsstjórans í Reykjavík.

Ferli verkefnisins skal skipta í eftirfarandi meginverkpætti:

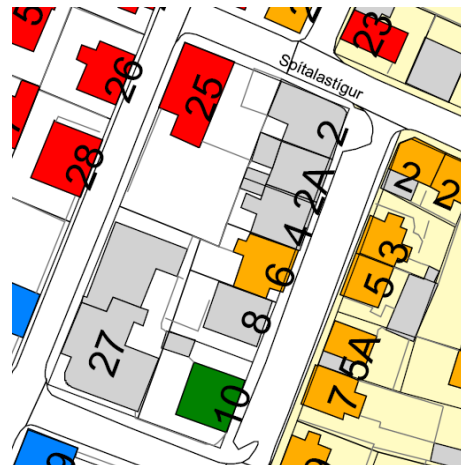
1. Gerð frumhugmynda.
2. Kynning (hagsmunaaðilakynning).
3. Gerð tillögu.
4. Lögformlegt auglýsingaferli og umfjöllun.

Þannig eru hugmyndir og tillögur kynntar yfirvöldum og hagsmunaaðilum með auglýsingu og kynningu í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga. Eftir samþykkt borgaryfirvalda á fullunninni tillögu er hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda til staðfestingar í samræmi við lög.

2. AFMÖRKUN SVÆÐISINS OG SKIPULAGSLEG STAÐA

Reiturinn 1.183.3 markast af Grundarstíg, Skálholtsstíg, Þingholtsstræti og Spítalastíg.

Ekki er í gildi deiliskipulag að þessum reit. Samkvæmt húsverndarkorti er lagt til að vernda Grundarstíg 10 sem 20. aldar byggingu, tillaga er að friðun Þingholtsstrætis 25 (farsóttarhús) og húsið að Grundarstíg 6 var byggt 1906 og er því háð þjóðminjalögum. Elsta húsið, Þingholtsstræti 25 var byggt 1893, en Grundarstígur 10 var byggður árið 1915. Húsin eru flest tví- til þrílyft með kjallara og risi, en eitt hús er fullar fjórar hæðir. Sambyggð röð húsa er meðfram Grundarstíg, að undanskildum Grundarstíg 10, sem er stakstætt hús. Fallegur garður tilheyrir Þingholtsstræti 25, en hæsta nýting er á lóðunum Grundarstíg 2, 2A og 4 og Þingholtsstræti 27. Til meðferðar hjá skipulags- og byggingarsviði hefur verið umsókn eigenda Grundarstígs 10 um rekstur menningarmiðstöðvar í húsinu.



3. FORSAGA

Nánast engar breytingar hafa orðið á reitnum í meira en hálfari öld. Nýjasta byggingin er Þingholtsstræti 27, sem byggð var um 1945. Á Grundarstíg 2A var um langt skeið

rekin verslunin Þingholt, en hún hefur nú hætt starfsemi. Megintilefni deiliskipulagsvinnunar sem nú er að hefjast er það, að í byrjun árs 2009 sóttu nýir eigendur hússins Grundarstígs 10 um að fá að breyta húsinu úr íbúðahúsi í stofnun,



Hannesarholt, sem tileinka átti Hannesi Hafstein fyrsta ráðherra Íslands. Samkvæmt umsókn var ætlunin að vera með listviðburði og fræðslufundi í húsinu, kaffihús og aðstöðu til fræðastarfa o.fl. Ráðgert var að breyta húsinu lítillega að utan, byggja viðbyggingu fyrir fundar- og samkomusal vestan við húsið og hækka þakmæni um 70 cm. Var erindi eigenda samþykkt af Reykjavíkurborg eftir málsmeðferð í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 um ódeiliskipulögð svæði. Úrskurðarnefnd skipulags-

og byggingarmála féllst ekki á að heimilt væri að fara með umsóknina samkvæmt þeirri reglu og var byggingarleyfið fellt úr gild.

Til að koma til móts við athugasemdir úrskurðarnefndarinnar um rétta málsmeðferð hefur nú verið ákveðið að deiliskipuleggja reitinn og leggja m.a. til að heimilað verði að reka tilgreinda starfsemi á lóðinni nr. 10 við Grundarstíg. Skoðun skipulagsyfirvalda í Reykjavík hefur verið sú að starfsemin falli vel að umhverfinu og muni verða til þess að glæða hverfið lífi og menningu.

Með þeirri deiliskipulagsvinnu sem nú er að hefjast skal því gera ráð fyrir þessari starfsemi og þeim ytri breytingum sem eigendur hafa lagt til. Í skilmálum þarf að setja skýra ramma fyrir starfsemina og koma til móts við þær athugasemdir sem úrskurðarnefndin gerði í úrskurði sínum vegna málsins.

4. STEFNUMÖRKUN

Deiliskipulag "Grundarstígsreits" skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024 en hafa skal til hliðsjónar að í vinnslu er nýtt aðalskipulag þar sem áhersla er m.a. lögð á sjálfbærari hverfi, ekki síst í jaðri miðborgar. Stefna skipulagsyfirvalda á þessu svæði verður áfram sú að halda skal í mælikvarðann sem fyrir er í byggðinni.

Húsakönnun verður hluti gagnagrunns, enda lögboðin forsenda deiliskipulags.

4.1 Landnotkun – starfsemi

Landnotkun reitsins er íbúðabyggð. Á svæðinu verður áfram gert ráð fyrir íbúðabyggð í samræmi við aðalskipulag.

4.2 Byggðamynstur

Byggðamynstur reitsins er ekki mjög heildstætt og er í húsverndarhefti ekki lagt til að vernda byggðamynstrið. Engu að síður er þó mikilvægt að vinna sig inn í mælikvarðann og taka fullt tillit til þeirrar byggðar sem fyrir er. Á þessum litla reit standa merkileg hús, þar af tvö sem lagt er til að vernda eða friða. Heildstæð götummynd er við Grundarstíg. Við stefnumörkun um byggðarhönnun skal tekið mið af hæð og mælikvarða byggðarinnar. Æskilegt er að kanna í frumvinnu með hvaða hætti megi best koma til skila mikilvægum sjónarhornum og götummyndum á svæðinu og á jöðrum þess.

4.3 Nýtingarhlutfall

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er ekki gefið upp nýtingarhlutfall til viðmiðunar. Nýtingarhlutfall á reitnum er frá 0,82 til 3,89 og er ekki gert ráð fyrir því að nýting aukist á deiliskipulagssvæðinu nema að takmörkuðu leyti.

4.4 Umferð, gatnakerfi og bílastæði

Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða að ráði auk þess sem ekki verður gert ráð fyrir nýjum bílastæðum innan lóða. Ef nauðsyn krefur verður umferðarflæði að og frá svæðinu metið sérstaklega. Ráðgjöf um umferðarmál verður sótt til Umhverfis- og samgöngusviðs Reykjavíkur. Við umfjöllun um umferðarþætti tillagna ber að fjalla um allar tegundir umferðar s.s. gangandi umferð, almenna akandi umferð og þjónustuumferð.

Margrét Þómar arkitekt, verkefnisstjóri Skipulags- og byggingarsviði.