



Reykjavík 30.03.2017

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 29. mars 2017 varðandi eftirfarandi mál.

### Spítalastígur 8

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Ásmundar Jóhannssonar, mótt. 27. október 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.184.1 vegna lóðarinnar nr. 8 við Spítalastíg. Í breytingunni felst að stækka 2. hæð hússins að gafli spítalastígs 10 og hækka framhús um eina hæð þannig að framhús verði 3. hæðir, hækka bakbyggingu að gafli Bergstaðastrætis 17B um eina hæð þannig að bakbygging verði 2. hæðir og nota hluta þaks bakbyggingar sem flóttaleið og til útivistar., samkvæmt uppdr. Arko., dags. 25. nóvember 2016. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 10. ágúst 2016. Jafnframt er lagður fram tölvupóstur Kára Halldórs Þórssonar f.h. íbúa Bergstaðastrætisreits, dags. 3. febrúar 2017, þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdarfresti. Tillagan var auglýst frá 2. janúar 2017 til og með 16. mars 2017. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir: Kári Halldór Þórsson f.h. íbúahóps Bergstaðastrætisreits, dags. 16. febrúar 2017 og Kári Halldór Þórsson, Júlíana Ingham, Guðný Stefanía Kristjánsdóttir og Rannveg Auður Jóhannsdóttir f.h. íbúa/hagsmunaaðila, dags. 16. mars 2017. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar, dags. 9. febrúar 2017, þar sem dregin er til baka umsögn Minjastofnunar Íslands frá 10. ágúst 2016 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. mars 2017.

*Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 27. mars 2017.  
Vísað til borgarráðs.*

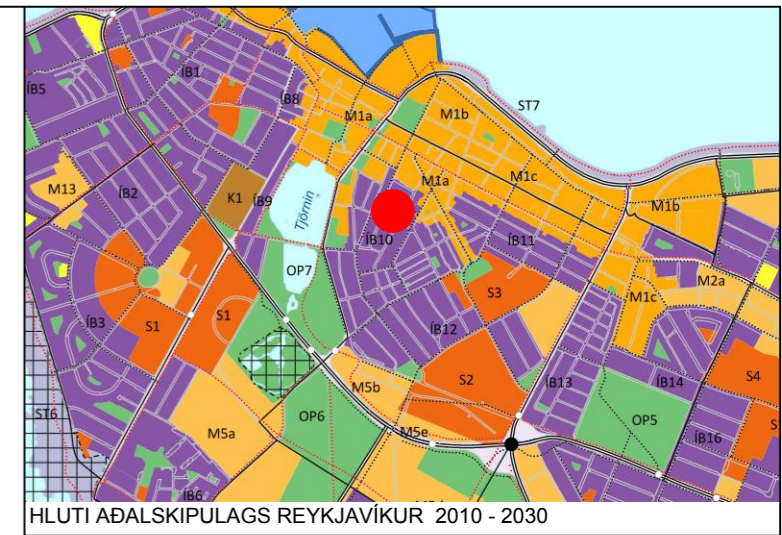
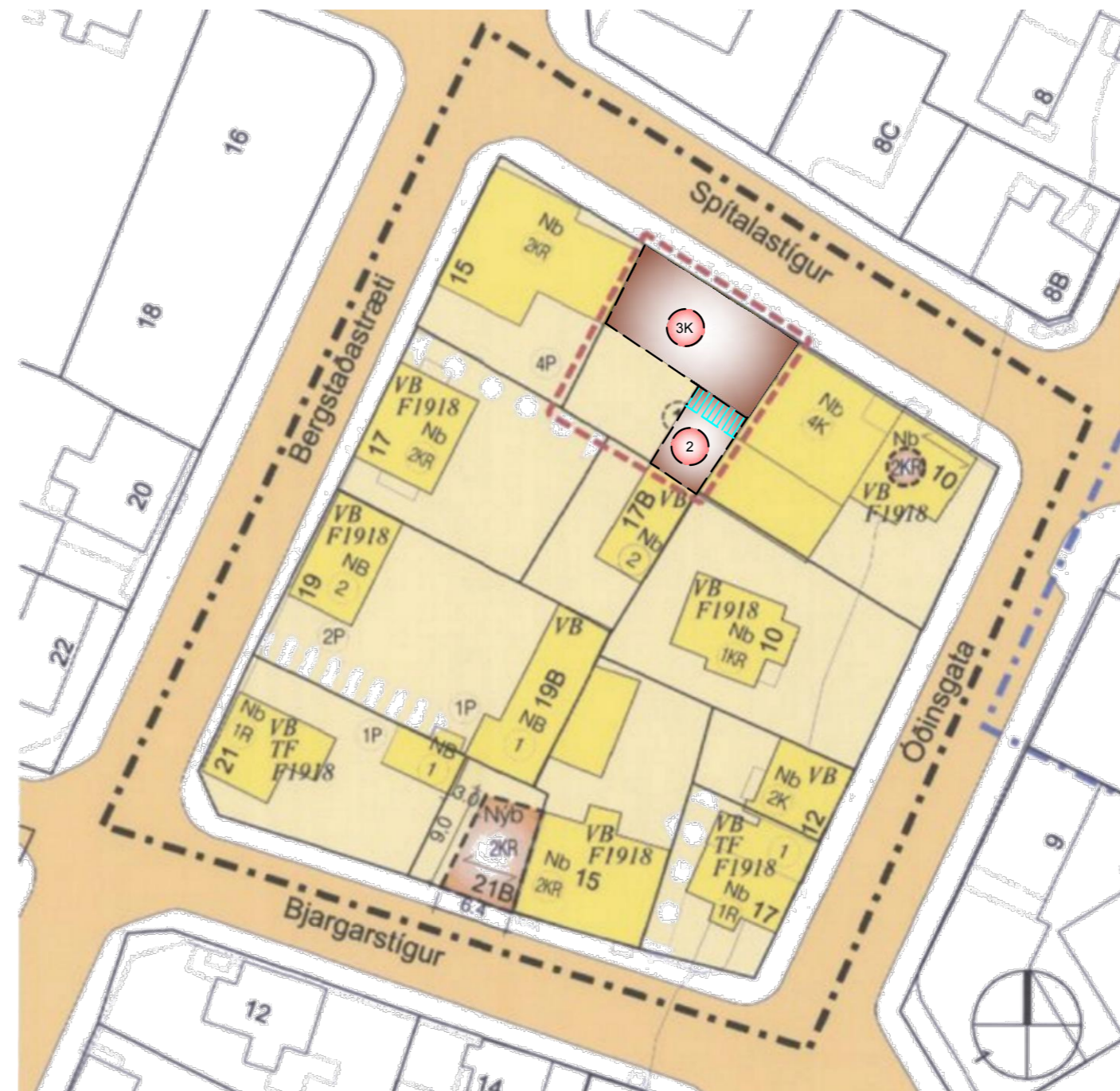
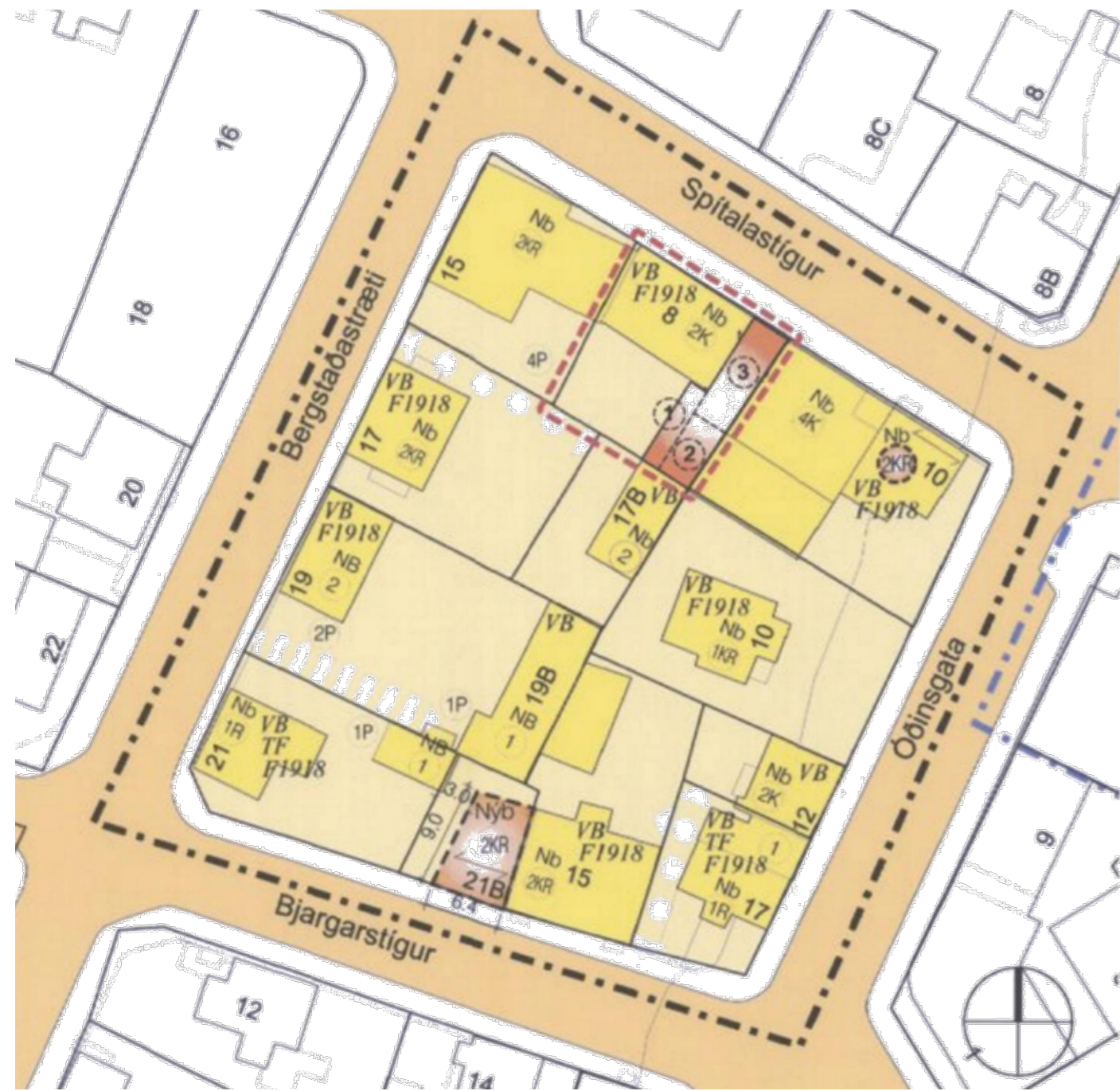
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: uppdr. Arko., dags. 25. nóvember 2016, innsendar athugasemdir, umsagnir Minjastofnunar Íslands, dags. 10. ágúst 2016 og 9. febrúar 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. mars 2017.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Spítalastíg 8 Reykjavík, Bergstaðastrætisreitur staðgr.1.184.1



SKÝRINGAR:

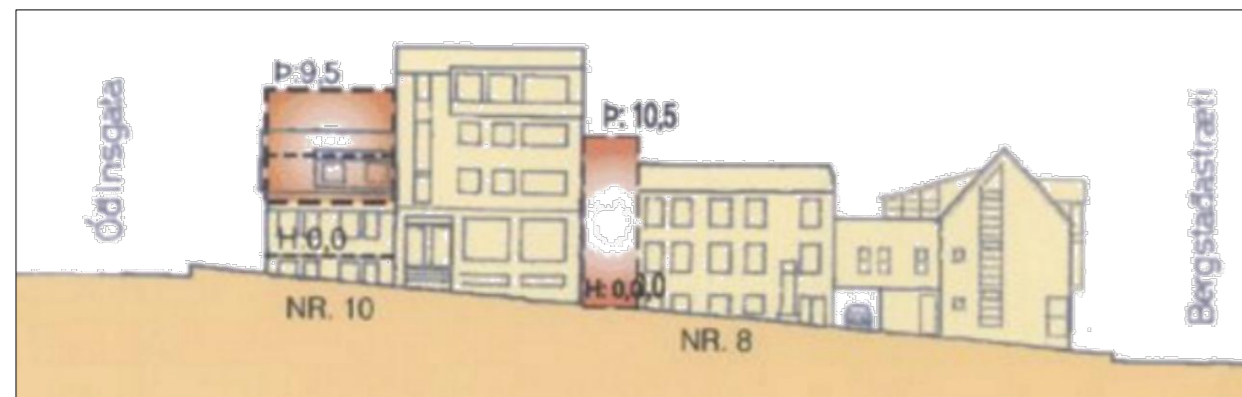
- AFMÖRKUN SKIPULAGSREITS 1.184.1
- AFMÖRKUN Á BREYTTU DELISKIPULAGI
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGING LEYFILEG HÆÐ
- ÚTIVIST- FLÓTTALEIÐ
- 2KR LEYFILEG HÆÐ HÜSS
- VB VERNDUN BYGGINGARMYNSTURS
- TF TILLAGA AÐ FRIDUN
- F1918 BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918

Gildandi deiliskipulagi fyrir Spítalastíg 8.

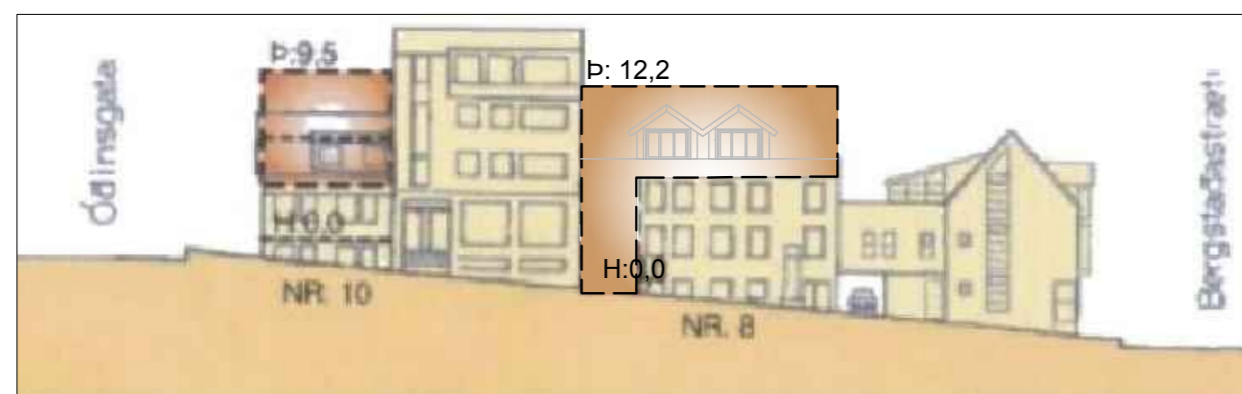
Upphaflega deiliskipulagið fyrir Bergstaðastrætisreit var samþykkt í borgarráði 24. 11. 2005. Svæðið með staðgreinireit 1.184.1 Bergstaðastrætisreit, afmarkast af Spítalastíg, Óðinsgötu, Bjargarstíg og Bergstaðastræti. Gerð var breyting á deiliskipulagi fyrir Spítalastíg 8 árið 2011 birt í B deild 18.10.2011 og sú breyting sem nú er gildandi, árið 2013 birt í B deild 10.09.2013. Húsið Spítalastígur 8 er nú tvær hæðir og kjallari ásamt einnar hæðar útbýggingu út í garðinn bakatil. Reiturinn er á ÍB 10 en skilgreiningum á landnotkun þá er um að ræða fastmótaða íbúðabyggingu en gera má ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er á hverfis- og/eða deiliskipulagi.

Í gildandi deiliskipulagi eru leyfðar tvær hæðir á bakbyggingu, í flúkti frá austurgaffli Spítalastígs 8, út að gaffli Bergstaðastrætis 17b, þó má önnur hæðin ekki rísa hærra en viðbygging á Spítalastíg 10. Bygging má svalir á hluta þaks bakbyggingar.

heiti	lóð m <sup>2</sup>	bygg.m <sup>2</sup>	N:
Spítalastígur 8	217,4	430	1,97



Gildandi deiliskipulag fyrir staðgreinireit 1.184.101 birt í B-deild stjórnartíðinda þann 10.09.2013. Spítalastígur, ásynd frá norðri.

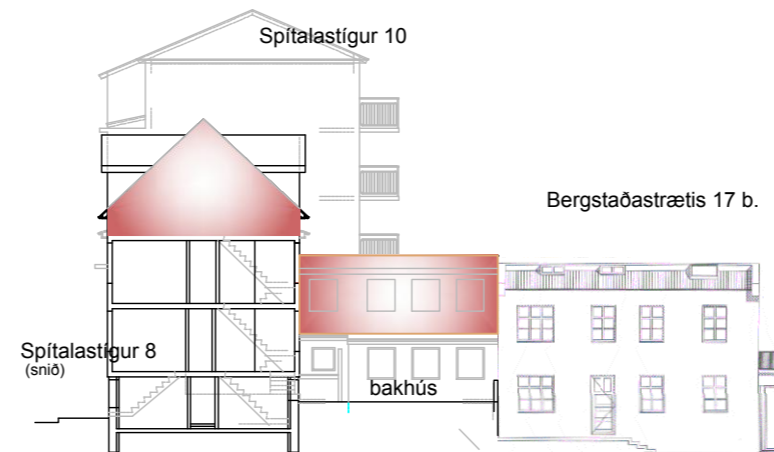


Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir staðgreinireit 1.184.101 Spítalastígur, ásynd frá norðri.

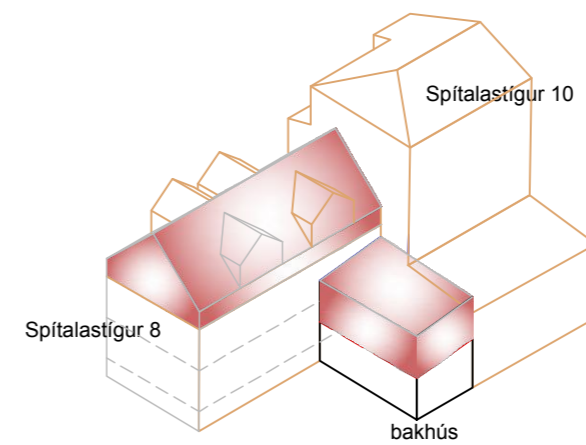
Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Spítalastíg 8.

Samkvæmt deiliskipulagstillögunni er heimilað að stækka 2. hæð að gaffli Spítalastígs 10 og að byggja eina portbyggingu hæð (3. hæð), ofaná framhús. Heimilað er að byggja eina hæð (2. hæð), ofaná á bakbyggingu að gaffli Bergstaðastrætis 17 b. Heimilað er að gera tvær til þrjár íbúðir í byggingunni. Þar sem ekki er hægt að koma fyrir fleiri bílastæðum á lóðinni, verður að greiða fyrir bílastæði samkv. 19. gr. skipulagslaga. Heimilað er að nota hluta þaks bakbyggingar sem svalir til útivistar og sem flóttaleið. Umsógn Minjastofnunar dags. 10.08.2016 liggur fyrir vegna þessa máls. Jafnframt skal óska eftir nýrri umsógn þegar byggingarleyfisumsókn verður lögð inn. Allur frágangur glugga, þakbrúna, dyra og svala skulu taka mið af upphaflegum byggingarstíl Spítalastígs 8. Gæta skal laga um menningarmínjar sbr. 24. gr. laga nr.80/2012.

heiti	lóð m <sup>2</sup>	bygg.m <sup>2</sup>	N:
Spítalastígur 8	217,4	499	2,29



Skýringarmynd.



Ásynd úr suð-vestri.

VERKHEITI:	DAGS. 25.11.2016	KVARDI:
Spítalastígur 8 Reykjavík	BR.	TEIKNAD: Á.J.
VERKHLUTI:		TEIKN. NR. AF
Tillaga að breyttu deiliskipulagi		101
ARKO Ásmundur Jóhannsson 170441-4519	sími:	8992943
	netfang:	arko.aj@mi.is

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 \_\_\_\_\_ 20...

þann \_\_\_\_\_ 20...

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20...

með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20...

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B - deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20...

**Frá:** Kári Halldór <karihalldor@isl.is>  
**Sent:** 17. mars 2017 04:00  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** Borghildur Sölvey Sturludóttir  
**Efni:** Reitur 1.184.1 - leiðrétt eintak

Reykjavík, 16.mars 2017

Til skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Andmæla- og kröfugerð við tillögu  
að breytingu á deiliskipulagi  
Bergstaðastrætisreits 1.184.1,  
mars 2017

Sökum umtalsverðra ágalla í framlögðum uppdrætti, vegna tillögu um breytingu á deiliskipulagi Bergstaðastrætisreits 1.184.1 dags. 25.11.2016, sem hefur verið í auglýstu kynningarferli frá 2. janúar s.l., og einnig vegna afgerandi þversagna milli gagna sem stuðst hefur verið við við vinnslu tillögunar, þá andmælum við íbúar/hagsmunaaðilar frekari þróunarvinnu og gerum þá kröfu að ferlið verði stöðvað og framlögð gögn afturkölluð vegna þeirra alverlegu raungalla sem er á tillögunni.

Minjastofnun hefur dregið umsögn sína frá 10.08.2016 til baka, sem gerir að veigamikinn þátt vantar til að hægt sé að samþykkja þessa breytingartillögu og er því í raun sjálfhætt þar sem að deiliskipulags-breytingin getur aldrei talist fullgild án hennar.

Sumar þeirra ábendinga sem skipulagsarkitekt BSS gerir í sinni greinargerð fyrir hönd skipulagsfulltrúa 30.09.2016 segir meðla annars:

Lögð var fram fyrirspurn á fundi skipulagsfulltrúa 3.júní 2016 og henni svarað með umsögn 24.júní sama ár. Þar er óskað eftir einni hæð ofan á sjálft húsið.

Í ljósi markmiðs deiliskipulagi reitsins frá árinu 2005, aldurs hússins og takmarkaðar uppbyggingarheimilda á reitnum er tekið neikvætt í þessa fyrirspurn. Svo umfangsmikil breyting á húsinu stríðir gegn upphaflegum markmiðum deiliskipulagsins.

Vert er að taka fram að gistiheimili eru með öllu óheimili á svæði sem er skilgreint skv. aðalskipulagi Reykjavíkur sem íbúðabyggð.

**Niðurstaða**

Neikvætt er tekið í breytingu á deiliskipulagi.“

Ekki verður litið framhjá þessum ummælum í annað sinn?

Við íbúar/hagsmunaaðilar höfnum því alfarið að hægt sé að ljúka í raun lögbundnu auglýsingaferli skipulagsáætlanna með gölluðum gögnum sem eru ekki í innbyrðis samræmi og uppfylla ekki lagalegar kröfur og brjóta gegn ákvæðum gildandi aðalskipulags um íbúðabyggingu. Við lítum svo á að skipulagsyfirvöld hafi ekki gætt réttarstöðu okkar íbúa/hagsmunaaðila sem erum leikmenn á sviði skipulagsmála, og getum við engan veginn samþykkt að hægt að sé að ljúka þessu ferli eins og staðan er.

Ekki er heldur um jafnræð að ræða milli okkar sem einstaklinga og gistifyrirtækisins Gamla hjólabúðinn ehf, sem býður með auglýsingu útum allan heim uppá gistiþátt fyrir „16 manns +“ á reit sem skilgreindur er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 til 2030 sem íbúðabyggingu, þar sem aðeins heimagisting er leyfið, sem skipulagsarkítektar hafa jú ítrekað í greinagerðum sínum fyrir hönd skipulagsfulltrúa sem og bent eigendum Spítalastígs 8 og hönnuði þeirra á. Sem fyrirtæki getur Gamla hjólabúðin ehf dregið frá allan kostnað við vinnu, undirbúning, ráðgjöf og hönnun þessarar tillögu að breytingu á deiliskipulagi, en við íbúar/hagsmunaaðilar á reitnum sem eigum lögvarinn rétt í málinu erum dregnir inn í þetta óskaferli eigenda Gömlu hjólabúðarinnar ehf. Og þar með vorum við kölluð til umfangsmikillar rannsóknarvinnu, þar sem að nánast engin gögn frá undirbúningsferli skipulagsvinnunnar voru aðgegnileg, hvað þá upplýst um þau í kynningarbréfi eða auglýsingu, jafnvel þó að vísað væri til þeirra í texta á tillöguuppdrættinum 25.11.2016, það er að segja umsögn Minjastofnunar 10.08.2016. Sá kostnaður sem af þessu hefur hlotist er á engan hátt frádráttarþær fyrir okkur sem einstaklinga og er þessi staða sérstaklega íþyngjandi fyrir okkur íbúa/hagsmunaaðila þar sem að þetta er afmarkað sem lokastig málsins með lögvörðum rétti okkur til handa, þar sem við getum haft áhrif á málið og haldið uppi vörnum fyrir okkur nánasta umhverfi, heimili og eignir, en það skuldbindur okkur einnig og afmarkar réttarstöðu okkar á afgerandi hátt.

Ef að þess ferli er framhaldið til loka og síðan ætli skipulagssvið að meta hvort að ferlið og framlögð gögn fái staðist, þá er ekki annað hægt en að líta það sem að um ásetning sé að ræða að setja okkur íbúa/hagsmunaaðila reitsins, þar sem um lögformlegan gerning á að vera að ræða, setja okkur í tómlætisstöðu þar sem að lögin gera ráð fyrir því þeir sem ekki hreyfi andmælum eða geri athugasemdir eða komi með ábendingar, að þeir séu samþykkir breytingartillögunni eins og hún var auglýst.

Við getum á engan hátt fallist á að þetta ferli og þá sérstaklega fyrirbyggjandi gögn (að ógleymdum gögnum sem hafa ekki borist ennþá) geti á nokkurn hátt mætt ásættanlegum gæðakröfur sem borgarskipulag, skipulagsráð og borgarstjórn ber að gera til sín.

Við áskiljum okkur allan rétt til að skila inn frekari gögnum, koma með lagatilvísanir sem styðja rétt okkar sem og ítarlegri rökk sem skýra mál okkar íbúa/hagsmunaaðila, ef málið heldur áfram í sama farvegi.

Hinn góði ásetningur stjórnmalanna, allt talið um „gegnsæi, upplýsta umræðu, gagnrýna hugsun, samræðu stjórnmal og íbúalýðræði“ virðist vera víðsfjarri þegar að þessi málsmeðferð er skoðuð. Og ætti það að vekja furðu. En því miður þá verður það að segjast að hér er um síendurtekningu að ræða hvað varðar alla skipulagsvinnu Bergstaðastrætisreita. Nú er mál að linni! Að vinna áfram nú með gögn sem í megin atriðum geta ekki óbreytt uppfylla lögbundnar lágmarkskröfur um gerð skipulagsáætlunar er óásættanlegt fyrir alla sem koma að þessu máli á einn eða annan hátt!

Þar sem um lögformlegt skuldbindandi ferli er að ræða, þá er ekki hægt að líta framhjá því að gögn málsins stemma ekki sem þeim ber að gera samkvæmt lögum og hafa ekki verið leiðrétt opinberlega þannig að enn er uppdráttur sá og skuggavörp sem lögð voru fram í upphafi kynningar 2. janúar s.l. megin gögn málsins, gögn sem hafa ekki staðist skoðun og eru röng í veiga miklum atriðum. Hvernig er hægt að ljúk lögboðinni kynningu í auglýsingaferli með gögnum sem gefa ekki rétta mynd af málinu?

Á uppdrætti 25.11.2016 stendur: „Umsögn Minnjastofnunar dags. 10.08.2016 liggur fyrir vegna þessa máls“. En sú umsögn er ekki um þá breytingartillögu sem sýndi er á uppdrætti ARKO dags. 25.11.2016 og skipulagsráð hefur tekið ábyrgð á með því að setja tillöguna í lögformlegt auglýsingaferli 2. janúar 2017. Umsögnin er byggð á uppdrætti ARKO dags. 23.04.2016 en þar er ekki um sömu þakkgerð að ræða, ekki sömu svalir og flóttaleið, ekki sama byggingamagn eða nýtingarhlutfallstölur sem þá er 461,1 m<sup>2</sup> og 2,12, og ekki er sýnd 2 hæð á bakbyggingu.

Á þeim uppdráttum hönnuðar ARKO sem Minjastofnun byggði sína umsögn 10.08.2016 er aðeins sýnd götummynd hússins en ekki garðhlið þess og þar með t.d. ekki hvernig svokölluð bakbygging falli að gamla húsinu, eða hvernig hún falli að Spítalastíg 10 og Bergstaðastræti 17b, og líka hvernig útfærsla svala sé hugsuð. Hafa ber í huga að þessi hlið hússins hefur margfalt meiri áhrif á daglegt líf íbúa á reitnum en götummynd þess við Spítalastíg, þar sem fyrirhuguð breytingahugmynd hefur mikil meiri áhrif á andrými nærliggjandi íbúðahúsa, garða og þ.m. útvistarsvæða margra okkar, og nánast allra húsa á reitnum á einn eða annan hátt.

Grunnstefna deiliskipulagsins sem samþykkt var 2005 hefur ekki verið breytt eða sett fram sem hluti af þessari breytingartillögu sem nú er til umfjöllunnar. Við teljum að samt sé verið að reyna að fara á svig við gildandi deiliskipulag með þessari tillögu, sem sé að breyta grunstefnunni án þess að fjalla um hana. Við andmælum því.

Á svona viðkvæmu íbúðasvæði er allsendis ófullnægjandi þær kassateikningar sem sýndar eru á kynningaruppdrætti breytingartillögu deiliskipulagsins og verður því að gera þá kröfu, að það fylgi að minnstakosti með uppdráttur sem sýni skýrt og afdráttarlaust hvernig hönnun hússins á að falla að núverandi deiliskipulagsbundnu umhverfi.

Það var hægt að gera uppdrátt að breytingum á húsinu að Spítalastíg 8 í apríl 2016 sem sendur var til umsagnar Minjastofnunar til að fá umsögn stofnunarinnar, en okkur íbúum var ekki boðið upp svipaðar teikningar sem sýndu skýrlega hvernig húsið muni sóma sér, eða ekki, í okkar nánast umhverfi, og það er óásættanlegt. Hér er um mismunun að ræða og við leyfum okkur að efast um að Minjastofnun gæfi umsögn um breytingar á gömlu friðuðu húsi í gamla bæ Reykjavíkur byggt á kassateikningum eins og sýndir eru á tillögu að breytingu deiliskipulagi 1.184.1 sem nú er í auglýsingu.

Og þar sem að Minjastofnun ber að gefa umsagnir um tillögur að breytingum á öllum friðuðum húsum þá er þetta komið til að vera, og því sjálfsagt og eðlilegt að breytingartillögu á deiliskipu fylgi þróuninni og skili heilstæðari útfærsluteikningu, að minnsta kosti sem fylgiskjölum á vernduðum svæðum í borginni.

Hafa ber í huga að við íbúar Bergstaðastrætisreits (mörg okkar til áratuga) erum enn einu sinni kölluð til, annað hvort vegna tillögu að gerð deiliskipulags eða breytingu á gildandi deiliskipulagi, til að þjóna sérhagsmunum einstakra aðila með stórtæka drauma sem þeir hafa viljað koma fyrir á reitnum, áform sem hafa ekki rýmað við umhverfið eða ákvæði

aðalskipulags, hvað þá gildandi deiliskipulag frá 2005. Þá hefur því miður skort á gegnsæi við hugmyndapróunarferli einsog nú, líkt og að heimili okkar og eignir, endurnýjun húsa okkar og langtíma fjárfesting skipti litlu sem engu máli.

Engar forsendur fyrir auknu byggingarmagni, með röksemdum og skýringum, koma fram í fyrirspurn eigenda í maí 2016, eða í öðrum gögnum hönnuður eigenda, sem við íbúar höfum haft aðgang að.

Þar við bætist að engar forsendur koma fram sem rök fyrir ákvörðunum skipulagsráðs og borgarstjórnar í ferlini og orkar það vægt sagt tvímælis. Engar röksemdir koma fram í gögnum af hverju ætti að leyfa aukið byggingarmagn, en aftur á móti rök sem mæla móti breytingartillögunni.

Aukning á raunbyggingarmagn kemur hvergi fram í gögnum; aðeins hver aukningin yrði frá síðust breytingu 2013 (en þá hafði aukningunni verið haldið frá síðustu deiliskipulagsbreytingu 2011).

Raunaukning á byggingarmagninu í dag er því 186,7 m<sup>2</sup>, því einbýlishúsið Spítalastígur 8 er 312,3 m<sup>2</sup> í dag, en breytingartillagan gerir ráð fyrir að húsið verði 499m<sup>2</sup>, fer úr nýtingarhlutfallinu 1,43 uppí 2,29. Deiliskipulagið 2005 sett aukningarmörk Spítalastígur 8 við nýtingarhlutfalið 1.55, að byggingarmagnið gæti farið úr 312,3 m<sup>2</sup> uppí 337,3 m<sup>2</sup> á lóð sem er aðeins 217,4 m<sup>2</sup>. Því er nú um að ræða óhemja stökk í byggingarmagna sem gengur mjög á andrými nærligjandi húsa og útivistarsvæðis, sem er í birtuvin sem aðrir íbúar, húseigendur leggja til, og fyrri eigendur Spítalastíg 8 hafa notið góðs af, og einnig núverandi eigendur að við teljum.

Sem sé, um er að ræða raunaukningu á byggingarmagna miðað við stærð hússins í dag er nemur 186,7 m<sup>2</sup>!

Réttmætt hefði verið að setja byggingarmagn og nýtingarhlutfall allra húsa á reitnum til að skýra heildarmyndina, það er jú verið að gera breytingartillögu á deiliskipulagi reitsins þó það að vísu sé afmarkað við eina byggingu og lóð þess, en tilgangur skipulags er að vinna með heildarmyndina.

Hafa ber í huga að hið opna rými sem bakgarðar sem B17, B17b, B19,B19b, B21, Óðinsgata 10, Óðinsgata 12, Bjargarstígur 15, er rými sem opnar sig til suðsuðversturs frá bakpalli Spítalastígs 8 og eigendur hússins fá notið, því að nágrannar þeirra á þessum lóðum hafa ekki girt sig af á nokkurn hátt með háum girðingum eins og eru við bakpall Spítalastígs 8, eða þá trjálengjum til að brjóta vind og mynda skjól í gördum sínum, sem myndu byrgja útsýni og skerða þá birtuvin sem þetta svæði er og allir fá notið á reitnum eins og málum er háttað þar í dag.

Við íbúar höfum ekki gögn um hverjar forsendur skipulagsráðs eða borgarstjórnar voru fyrir því að samþykkja stækkun hússins að Spítalastíg 8 árin 2011 og 2013, þ.e.a.s. að auka hámarks byggingarmagn úr 337,3 m<sup>2</sup> í 430 m<sup>2</sup>, nýtingarhlutfall úr 1,55 í 1,97 árið 2011, sem síðan var haldið óbreyttu við breytingunna árið 2013. En við vitum fullvel afhverju við féllumst á svo mikla aukningu byggingarmagns þá. Fyrirverandi eigendur, nágrannar okkar til margra ár, vildu búa í hagin fyrir langveika dóttur sína með því að gera íbúð fyrir hana í húsinu og koma fyrir lyftu.

Ef aðstæður fjölskyldunar hefði verið aðrar þá hefði það aldrei komið til greina af hálfu okkar annarra íbúa og nágranna á reitnum að samþykkja svo mikla aukningu byggingarmagns sem sótt var um þá fyrir þá þegar stærsta einbýlishúsi reitsins. Og lítum við því svo á að forsendur

sem þá voru lagðar til grundvallar sé ekki lengur fyrir hendi og að þar með hafi samþykkt hvað varðar þessa miklu aukningu á byggingarmagni Spítalastíg 8 þá glatað gildi sínu og ætti að falla niður sem slíkt.

Fyrirspurn eigenda í maí 2016 var aðeins um aukið byggingarmagn án nokkurra annarra upplýsinga eða óska; ekki um fjölgun íbúða og þar með þá að breyta einbýlishúsi sínu í fjölbýlishús með öllu sem því fylgir. Sótt var um aukið byggingarmagn á framhúsið sem samræmist þeim teikningum hönnuður sendi Minjastofnun til umsagnar 25.07.2016 og er þar ekkert sem sýnir að byggja skuli 2. hæð ofan á bakbyggingu.

Við höfum enn ekki fengið eða fundið í gögnum svör um hver eigi að vera rök fyrir enn auknu byggingarmagni og þar með nýtingarhlutfalli frá deiliskipulagsbreytingunum 2011 og 2013. Eða þá forsendur fyrir þróun útfærslutillagna hönnuðar, ásamt röksemdum fyrir ákvörðunum og niðurstöðum.

Við lítum svo á að skipulagssvið og skipulagsfulltrúi og skipulagsráð geti ekki litið framhjá því að greinilega er auglýst umfangsmeiri starfsemi í húsinu en leyfi hefur verið veit fyrir. Á húsinu er blátt skylti þar sem á stendur Gistiheimili á ensku en leyfi er aðeins fyrir Heimagistingu. Vilji, skilningur eða langanir eigenda geta ekki breytt ákvæðum aðalskipulags, sem byggir á lagalegum grunni, og þar með látið það bitna á íbúum og nágrönnum, sem verða að geta treyst því að reglur og takmarkanir sem þeim eru settar, gildi fyrir alla. Ef það á að veita undanþágu fyrir þessum umfangsmikla gistirekstri sem er í húsinu í dag þá verður það að fara í einhverskonar lögbundið ferli til að gæta jafnræðis og hagsmuna allra sem það snertir á einn eða annan hátt. -

Það er óskiljanlegt að skipulagssvið og skipulagsráð og borgarráð hafi ekki litið til þess við afgreislun þessa máls á fyrri stigum að gististarfsemi í húsinu Spítalastíg 8 samræmist ekki ákvæðum Aðalskipulags og þar með einfaldlega vísað fyrirspurninni frá. Þar við bætist að teikningar sem hönnuður afhenti á forstigum málsins sumar 2016, og sendi Minjastofnun til umsagnar þá í júlí, sýna 4 tveggja manna herbergi sem eru skipulögð einsog gistrými, en ekki sem íbúðarrými. Teikningarnar eru hluti af fyrirspurn eigenda Spítalastígs 8 og sýna glögglega að verið var að skipuleggja aukið gistirými en ekki íbúðir. Það kemur heldur hvergi fram í gögnum að verði sé að sækja um að breyta einbýlishúsi í fjölbýlishús, né að það sjáist á uppdráttum að skipuleggja eigi 2 eða 3 íbúðir í húsinu, og þá t.d. hvað varðar innganga fyrir íbúðirnar, sorpaðstöðu og sorphirðu sem myndi margfaldast við slíka breytingu. En því hefur verið haldið fram að kvöð sé á lóðinni að Bergstaðastræti 15 um gangrétt yfir lóðina og þar sem sorphirða fer um í dag, þó það sé þrjár inngangar í húsið frá Spítalastíg. Ekki hefur verið hugsað fyrir því að ef breyta ætti húsinu úr einbýlishúsi í fjölbýlishús að ekki er hægt að ganga út frá því sem gefnu að um ótakmarkaðan aukinn gangrétt sé ræða yfir lítinn einkagarð þar sem nágrannar vilja fá að njóta friðar og hvíldar. Auðvitað hefði átt að gera tillögu að öðrum frágangi sorpílata og sleppa því að fara yfir lóð Bergstaðastrætis 15 og leggja til aðra sorphirðuleið og þá út á Spítalastíg. Við höldum að skipulagsvinna gegni út það að hugsa fyrir hlutum, öllum hlutum, fyrir alla er málið varðar. Þetta atriði ætti að koma fram í breytingartillögunni og hafa verið til skoðunar við vinnslu tillögunnar þar sem að um margföldun á sorpi og er því um afgerandi breytingu og íþyngjnda fyrir íbúa Bergstaðastrætis 15. Einnig ber að hafa í huga að breyting með fjölgun íbúða kallar á fjölgun sorptunna sem í dag eru staðasettar í bakgarði Spítalastígs 8 og ekki er gert ráð fyrir þeim á neinum teikningum. Af þeim gögnum sem við íbúar höfum fengið aðgang að þá hefur aldrei verið fjallað um þennan þátt málsins af hálfu þeirra aðila sem hafa haft með það að gera.

Við lítum svo á að setningin um 2 til 3 íbúðir á framlögðum deiliskipulagsupprætti vera til að villu um fyrir okkur öllum, því eigendur hafa aðeins tjáð sig við nágretta um að þau væru að byggja upp rekstur í húsinu. EF skipulagsráð og borgarráð samþykkja þetta deiliskipulag, þá eru þessar valdastofnanir að gefa fordæmi fyrir því það sé ekkert mál að fara á svig við lög eða gildandi skipulagsáætlanir, svo sem Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 til 2030, sem borgaryfirvöld hafa samþykkt með miklu stolti. Við lítum svo á að skipulagsráð og borgarstjórn hafi skuldbundið sig að framfylgja Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og sjá til þess að það sé að fullu virt.

Að lokum: Heimildir í skipulagsáætlun mynda ekki eign, ekki fekar en aðrar hugmyndir sem skráðar hafa verið í upprætti og sett í letur og lýsa afmörkuðum möguleikum og takmörkunum.

Heimild í skipulagsáætlun sem úthlutun eigna hefur aldrei verið kynnt sem slíkt við kynningu og lögbundið auglýsingaferli skipulagsáætlanna. Þessi kvótahugsun er einhliða þvingunartilraun utanaðkomandi aðila og hafa þeir beitt fyrir sig hugtakinu „byggingaréttur“ sem er ekki skilgreint sem hugtak í skipulagslögum og á sér ekki heldur skýringakafla í lögunum sem kveði á um þátt þess og virkni þegar kemur að skipulagsskyldu og ábyrgð. og yfirhöfuð ekki sem hugtak í lögunum

Fyrir hönd íbúa,

Kári Halldór - Bergstaðastræti 17

Júlíana Ingham - Bergstaðastræti 17b

Guðný Stefanía Kristjánsdóttir - Bergstaðastræti 15

Rannveig Auður Jóhannsdóttir - Spítalastígur 10



**From:** Kári Halldór [<mailto:karihalldor@isl.is>]  
**Sent:** 16. febrúar 2017 19:59  
**To:** Borghildur Sölvey Sturludóttir  
**Subject:** F.h. íbúahóps

Ágæta Borghildur Sölvey, afsakaðu hvað þetta hefur dregist en ég hef verið að gílma við tölvutæknivanda síðustu daga, sem tekur alltaf meiri tíma en maður hefur fyrir slíkt. Svo er maður líka að reyna að vinna.

Í framhaldi af fundi okkar s.l. mánudag og fyrri óska, þá áréttu ég f.h. íbúahóps Bergstaðastrætisreits að fá send eða afhend öll gögn vegna breytingartillögu deiliskipulags reitsins 1.184.1 vegna Spítalastígs 8.

Einu gögnin sem hafa verið aðgengileg hjá Umhverfis- og skipulagssviði borgarinnar fyrir okkur íbúa, á netinu eða í forsal Borgartúns, er deiliskipulags-uppdrátturinn sem er í auglýstri kynningu ásamt myndum af skuggavarpi, sem reynist ekki vera rétt.

Við væntum þess að við fáum öllu gögn málsins, svo sem frá fyrstu fyrirspurn eigend Spítalastíg 8 frá í maí 2016 með röksemdum þeirra og skýringum; og öll önnur skrifleg gögn og teikningar, fundarbókanir um málið, öll bréfaskipti og forsendur fyrir þróun útfærslutillagna hönnuðar, ásamt röksemdum fyrir ákvörðunum og niðurstöðum. Og þá sérstaklega hvaða rök séu fyrir enn auknu byggingarmagni og þar með nýtingarhlutfalli frá deiliskipulagsbreytingunum 2011 og 2013. Æskilegt væri einnig að fá upplýst hverjar forsendur voru fyrir breytingum deiliskipulagsins á þessari lóð 2011 og 2013.

Einnig hvaða forsendur hafi verið fyrir því að eigendum og byggingarfræðingi þeirra er veitt leyfi til að gera og leggja fram breytingartillögu að deiliskipulagi Bergstaðastrætisreits 1.184.1.

Og við óskum einnig eftir upplýsingum um hvaða forkannanir á Bergstaðastrætisreitnum hafi verið gerðar við vinnslu tillögunnar?

Á þeim uppdráttum sem Minjastofnun byggði sína umsögn 10.08.2016 er aðeins sýnd götummynd hússins en ekki garðhlið þess og þar með t.d. ekki hvernig svokölluð bakbygging (bakálma) falli að gamla húsinu, eða hvernig hún falli að Spítalastíg 10 og Bergstaðastræti 17b, og líka hvernig útfærsla svala sé hugsuð.

Hafa ber í huga að þessi hlið hússins hefur margfalt meiri áhrif á daglegt líf íbúa á reitnum en götummynd þess við Spítalastíg, þar sem fyrirhuguð breytingarhugmynd hefur mikil meiri áhrif á andrými nærliggjandi íbúðahúsa, garða og þ.m. útvistarsvæða margra okkar, og nánast allra húsa á reitnum á einn eða annan hátt. Á svona viðkvæmu íbúðasvæði er allsendis ófullnægjandi þær kassateikningar sem

sýndar eru á kynningarupphætti breytingartillögu deiliskipulagsins og verður því að gera þá kröfu, að það fylgi að minnstakosti með uppdráttur sem sýni skýrt og afdráttarlaust hvernig hönnun hússins á að falla að núverandi deiliskipulags-bundnu umhverfi.

Það var hægt að gera uppdrátt að breytingum á húsinu að Spítalastíg 8 í apríl 2016 sem sendur var til umsagnar Minjastofnunar til að fá umsögn stofnunarinnar, en íbúum er ekki boðið upp teikningar sem sýna skýrlega hvernig húsið muni sóma sér, eða ekki, í þeirra nánast umhverfi, og það er óásættanlegt. Hér er um mismunun að ræða og við leyfum okkur að efast um að Minjastofnun gæfi umsögn um breytingar á gömlu friðuðu húsi í gamla bæ Reykjavíkur byggt á kassateikningum eins og sýndir eru á breytingartillögu deiliskipulagsins sem nú er í auglýsingu.

Hafa ber í huga að við íbúar Bergstaðastrætisreits (mörg okkar til áratuga) erum enn einu sinni kölluð til annað hvort vegna tillögu að gerð deiliskipulags eða breytingu á gildandi deiliskipulaga, til að þjóna sérhagsmunum einstakra aðila með stórtæka drauma, sem þeir hafa viljað koma fyrir á reitnum, áform sem hafa ekki rýmað við umhverfið eða ákvæði aðalskipulags. Þá hefur því miður skort á gegnsæi við hugmyndaþróunarferli einsog nú, og líkt og að heimili okkar og eignir, endurnýjun húsa okkar og langtíma fjárfesting skipti litlu sem engu máli.

Með vinsemd og virðingu,  
f.h. íbúahóps Bergstaðastrætisreits,

Kári Halldór

E.S. - smá ábending: Það vantar inná deiliskipulagsuppdráttinn, sem notaður er til að sýna byggingar á reitnum, viðbyggingu við Bergstaðastræti 17b. Er ekki rétt að sýna allar þær byggingar sem eru á reitnum samkvæmt gildandi deiliskipulagi? Þó það sé bara verið að vinna með tillögu að deiliskipulagsbreytingu á einni lóð?



Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 9. febrúar 2017  
Tilvísun: 0780 / 201702-0057

### Spítalastígur 8, breyting deiliskipulags

Í tölvupósti 3. febrúar 2017 óskar Kári Halldór, f.h. íbúa á reitnum, eftir álit Minjastofnunar á breytingu á deiliskipulagi Bergstaðastrætisreits 1.184.1, dags. 25. nóvember 2016, sem nú er í auglýstri kynningu. Nánar tiltekið er óskað eftir álit stofnunarinnar á því hvort tillagan sé í samræmi við þau gögn sem stofnunin fjallaði um í umsögn 10. ágúst 2016. Í texta með tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Spítalastígsreit dags. 25.11. 2016 sem til kynningar er segir orðrétt : "Umsögn Minjastofnunar dags. 10.08. 2016 liggur fyrir við afgreiðslu þessa máls."

Í stuttu máli er ofangreind deiliskipulagsbreyting í engu samræmi við þau gögn sem Minjastofnun voru kynnt og stofnunin lagði mat á í umsögn 10. ágúst 2016.

Í tölvupósti 25. júlí 2016 leitaði Ásmundur Jóhannsson eftir umsögn Minjastofnunar um stækkun hússins við Spítalastíg 8, 101 Reykjavík. Erindinu fylgdu tillöguuppdrættir Arko af breytingunni. Sótt var um að byggja eina hæð ofan á gamla húsið og lengja það upp að gaffli steinhúss við Spítalastíg 10. Í gildi er deiliskipulag með breytingu frá 2013 þar sem heimilað er að byggja nýja 3ja hæða millibyggingu upp við Spítalastíg 10. Í tillögu Arko er lagt til að útlit millibyggingar og gamla hússins verði samræmt og að hækkun viðbyggingar nái einnig yfir gamla húsið með samfelldu þaki. Minjastofnun taldi tillöguna farsælli lausn á stækkun hússins en sú sem heimild var fyrir skv. gildandi skipulagi. Hækkunin tæki í meira mæli tillit til einkenna hússins í byggingarstíl og hlutföllum og útlit þess yrði heilsteyptara eftir breytingu. Bent var á að fordæmi væri fyrir hækkun húsa af þessari gerð og að timburhús af svipaðri stærð stóð eitt sinn neðar við sömu götu þar sem nú er Bergstaðastræti 14.

Í deiliskipulagsbreytingu sem nú er í kynningu er sýnd hækkað ris með kvistum í stað heillar hæðar. Ennfremur er bakálma hússins hækkuð um eina hæð sem ekki var í fyrri tillögu Arko frá júlí 2016. Þessi útfærsla á stækkun hússins er í engu samræmi við þau gögn sem Minjastofnun voru kynnt. Þá hafði stofnunin enga vitneskju um þær útfærslubreytingar sem gerðar voru á tillögunni frá því að umsögnin var gerð og þar til deiliskipulagið var auglýst.

*Af ofangreindum ástæðum hefur umsögn Minjastofnunar Íslands um breytingar á Spítalastíg 8 frá 10. ágúst 2016 ekkert gildi fyrir þá deiliskipulagsbreytingu sem kynnt hefur verið. Í ljósi alvarleika málsins dregur Minjastofnun umsögn sína frá 10. ágúst 2016 til baka og hafnar hér með öllum breytingum á hinu friðaða húsi á grundvelli fyrirliggjandi gagna.*

Suðurgötu 39  
101 Reykjavík

Aðalgötu 23  
550 Sauðárkróki


(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)

Kennitala: 440113-0280

F.h. Minjastofnunar Íslands,

  
Guðný Gerður Gunnarsdóttir  
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

  
Pétur H. Ármannsson  
sviðsstjóri umhverfis og skipulag

Afrit í tölvupósti :

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur ([skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is))

Ásmundur Jóhannsson ([ariko.aj@mi.is](mailto:ariko.aj@mi.is))

Borgarsögusafn Reykjavíkur ([minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))

Borghildur Sturludóttir ([borghildur.sturludottir@reykjavik.is](mailto:borghildur.sturludottir@reykjavik.is))

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík ([byggingarfulltrui@reykjavik.is](mailto:byggingarfulltrui@reykjavik.is))

Kári Halldór ([karihalldor@isl.is](mailto:karihalldor@isl.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. forsætisráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnáráðslulaga 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.*

ARKO  
Ásmundur Jóhannsson byggingafræðingur  
Hraunteigi 9  
105 Reykjavík



Minjastofnun  
Íslands

Reykjavík, 10. ágúst 2016  
Tilvísun: 0780 / 201608-0013

### Spítalastígur 8, Reykjavík, fyrirspurn um hækkun hússins um eina hæð.

Í tölvupósti 25. júlí 2016 leitar Ásmundur Jóhannsson eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um stækkun hússins við Spítalastíg 8, 101 Reykjavík. Erindinu fylgja tillöguupprættir Arko af breytingunni.

Spítalastígur 8 er tvílyft timburhús með kjallara og lágreistu mænispaki. Sk. Fasteignaskrá er elsti hluti hússins byggður árið 1906 og er það því friðað sk. 29. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012. Samkvæmt sömu lagagrein er óheimilt er að raska friðuðum húsum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Í umsögn 24.11. 2015 fjallaði Minjastofnun um reyndarteikningar og minni háttar breytingar á Spítalastíg 8 sem ekki höfðu áhrif á útlit þess.

Sótt er um að byggja eina hæð ofan á gamla húsið og lengja það upp að gafli steinhúss við Spítalastíg 10. Í gildi er deiliskipulag með breytingu frá 2013 þar sem heimilað er að byggja nýja 3ja hæða millibyggingu upp við Spítalastíg 10. Í tillögu ARKO er lagt til að útlit millibyggingar og gamla hússins verði samræmt og að hækkun viðbyggingar nái einnig yfir gamla húsið með samfelldu þaki.

*Að mati Minjastofnunar er tillaga Arko farsælli lausn á stækkun hússins við Spítalastíg 8 en sú sem heimild er fyrir sk. gildandi skipulagi. Hækkunin tekur tillit til einkenna gamla hússins í byggingarstíl og hlutföllum og útlit alls hússins verður heilsteyparta eftir breytingu. Þar sem húsið stendur stakt í halla milli nýrri húsa raskar hækkunin ekki götummynd. Fordæmi eru fyrir hækkun húsa af þessari gerð og timburhús af svipaðri stærð stóð eitt sinn neðar við sömu götu þar sem nú er Bergstaðastræti 14.*

*Í skipmálum deiliskipulagsbreytingar ber að setja ákvæði um frágangur glugga, þakbrúna, dyra og svala skuli taka mið af upphaflegum byggingarstíl Spítalastígs 8. Einnig skal þess getið að við framkvæmdir í eldri hverfum beri að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu við allt jarðrask. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.*

Virðingarfyllst,  
F.h. Minjastofnunar Íslands,

Pétur H. Ármannsson  
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti :  
Ásmundur Jóhannsson ([arko.aj@mi.is](mailto:arko.aj@mi.is))  
Borgarsögusafn Reykjavíkur ([minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))  
Margrét Þormar arkitekt, f.h. skipulagsfulltrúa ([margret.thormar@reykjavik.is](mailto:margret.thormar@reykjavik.is))  
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur ([skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is))

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kæranlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. forsætisráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnslulaga 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 og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.



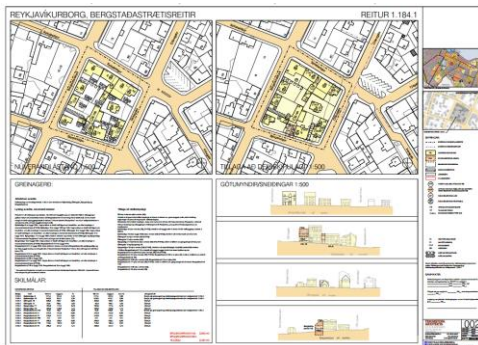
## Varðar: Spítalastígur 8

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju [umsókn Ásmundar Jóhannssonar, mótt. 27. október 2016](#), varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.184.1 vegna lóðarinnar nr. 8 við Spítalastíg. Í breytingunni felst að stækka 2. hæð hússins að gafli spítalastígs 10 og hækka framhús um eina hæð þannig að framhús verði 3. hæðir, hækka bakbyggingu að gafli Bergstaðastrætis 17B um eina hæð þannig að bakbygging verði 2. hæðir og nota hluta þaks bakbyggingar sem flóttaleið og til útivistar., [samkvæmt uppdr. Arko., dags. 25. nóvember 2016](#). Einnig er lagður fram tölvupóstur Kára Halldórs Þórssonar f.h. íbúa Bergstaðastrætisreits, dags. 3. febrúar 2017, þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdarfresti. Jafnframt er lögð fram umsögn Minjastofnunar, dags. 9. febrúar 2017. Tillagan var auglýst frá 2. janúar 2017 til og með 16. mars 2017.

Umsögn Minjastofnunar dags. 10. ágúst 2016 fylgir einnig þessu erindi og einnig umsögn Minjastofnunar, dags. 9. febrúar 2017

### Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir:

Kári Halldór Þórsson f.h. íbúahóps Bergstaðastrætisreits, dags. 16. febrúar 2017 og Kári Halldór Þórsson, Júlíana Ingham, Guðný Stefánía Kristjánsdóttir og Rannveig Auður Jóhannsdóttir f.h. íbúa/hagsmunaaðila að Bergstaðastræti 17, Bergstaðastræti 15 og Spítalastíg 10, dags. 16. mars 2017. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 9. febrúar 2017, þar sem dregin er til baka umsögn stofnunarinnar frá 10. ágúst 2016.



gildandi deiliskipulag



skjáskot af Spítalastíg 8

### Skipulag:

Í gildi er deiliskipulag fyrir „Reit 1.184.1“ – samþykktur í borgarráði 16.06.2005 / gerðar hafa verið síðan tvær breytingar á þessari lóð – **sú fyrri birt í B- deild Stjórnartíðinda 18.10.2011 og sú síðar birt í B- deild Stjórnartíðinda 10.10.2013.**

Sú fyrri tekur á millibyggingunni og leyfir rif á núverandi skúrbyggingu milli Spítalastígs 8 og 10 og að sú bygging sem í kemur í staðinn verði 3 hæðir næst Spítalastíg 10 og ein hæð garðmegin næst Bergstaðastræti 17b. Sú síðari leyfir tvær hæðir á bakbyggingu og leyfir svalir á hluta þaks bakbyggingar.



## Forsaga málsins:

- **Fyrirspurn og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24.júní 2016** – þar sem óskað var eftir að hækka húsið um heila hæð.

Hækkun hússins samræmist ekki gildandi deiliskipulagi.

Húsið að Spítalastíg 8 hefur, eins og fyrir segir, verið stækkað í mörgum áföngum. Ef byggt yrði við það eins og óskað er eftir yrði það hærra en flest húsanna á reitnum. Hugsanlega mætti byggja portbyggt ris ofan á sjáft húsið og yrði það þá meira í takt við önnur nálæg timburhús, sjá einnig teikningu af húsinu eins og það leit út áður en það var hækkað og við það byggt. Viðbyggingu þarf að samræma byggingarstíl hússins.



Þar sem húsið er friðað þarf umsögn Minjastofnunar að liggja fyrir áður en tekin verður afstaða til deiliskipulagsbreytingar. Einnig er mælt með því að fengin verði umsögn Borgarsögusafns.

Mjög mikilvægt er að breytingar verði unnar með tilliti til götumyndar og heildaryfirbragðs reits og götu.

### Umsögn

Umsögn Minjastofnunar þarf að liggja fyrir vegna breytinga á friðuðu húsi.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna breytingu á deiliskipulagi í samræmi við það sem fram kemur í greinargerð hér að framan, með fyrirvara um umsögn Minjastofnunar.

- **umsögn Minjastofnunar dags. 10.08.2016** – þar sem að tekið var jákvætt í að hækka húsið um heila hæð og millibygging sem samþykkt var 2011 og 2013 yrði gerð sem hluti af öllu húsinu.

Sótt er um að byggja eina hæð ofan á gamla húsið og lengja það upp að gafli steinhúss við Spítalastíg 10. Í gildi er deiliskipulag með breytingu frá 2013 þar sem heimilað er að byggja nýja 3ja hæða millibyggingu upp við Spítalastíg 10. Í tillögu ARKO er lagt til að útlit millibyggingar og gamla hússins verði samræmt og að hækkun viðbyggingar nái einnig yfir gamla húsið með samfelldu þaki.

*Að mati Minjastofnunar er tillaga Arko farsælli lausn á stækkun hússins við Spítalastíg 8 en sú sem heimild er fyrir sk. gildandi skipulagi. Hækkunin tekur tillit til einkenna gamla hússins í byggingarstíl og hlutföllum og útlit alls hússins verður heilsteyptara eftir breytingu. Þar sem húsið stendur stakt í halla milli nýrri húsa raskar hækkunin ekki götumynd. Fordæmi eru fyrir hækkun húsa af þessari gerð og timburhús af svipaðri stærð stóð eitt sinn neðar við sömu götu þar sem nú er Bergstaðastræti 14.*

*Í skipmálum deiliskipulagsbreytingar ber að setja ákvæði um frágangur glugga, þakbrúna, dyra og svala skuli taka mið af upphaflegum byggingarstíl Spítalastígs 8. Einnig skal þess getið að við framkvæmdir í eldri hverfum beri að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu við allt jarðrask. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.*

- **umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30.09.2017**
- **ósk um breytingu á deiliskipulagi (mótt 08.09.2016)** – þar sem óskað er eftir deiliskipulagsbreytingu





byggða á þeirri tillögu sem hafði fengið jákvæða umsögn hjá Minjastofnun Íslands.

Í umsögn verkefnastjóra skipulagsfulltrúa dags.24.06.2016 kemur fram:

*„Byggðamynstur reitsins er í meginatriðum smágert, flest húsanna eru friðuð og aðeins Bergstaðastræti 15 og viðbygging við Spítalastíg 10 ásamt bakhúsum að Bergstaðastræti 19B voru byggð fyrir 1920. Húsin eru öll 1-2 hæðir með eða án kjallara og rishæða nema viðbygging við Spítalastíg 10 og flest húsin standa stök. Aðeins húsaröðin við Spítalastíg er sambyggð. Hækkun hússins samræmist ekki gildandi deiliskipulagi. Húsið að Spítalastíg 8 hefur, eins og fyrr segir, verið stækkað í mörgum áföngum. Ef byggt yrði við það eins og óskað er eftir yrði það hærra en flest húsanna á reitnum. Hugsanlega mætti byggja portbyggt ris ofan á sjálft húsið og yrði það þá meira í takt við önnur nálæg timburhús.*

*Þetta eru umtalsverðar breytingar á þessum eina reit og breytir götmyndinni mikið, frá því sem var hugsað upphaflega í deiliskipulaginu árið 2005 en þar var leyfð hækkun um hæð og ris á nr.10 og að millibygging gæti hækkað sem nemur hæð hússins nr.8*

*Ekki verður litið fram hjá þeim tilmælum sem fjallað er um í umsögn verkefnastjóra 24.06.2016 – þar sem fjallað er um þann möguleika að byggja portbyggt ris ofan á sjálft húsið, en með því væri hægt að samræma hæð hússins og millibyggingar og raun gera það sem Minjastofnunar mælir með – án þess að hækka húsið um heila hæð*

*Í ljósi markmiðs deiliskipulags reitsins frá árinu 2005, aldur hússins og takmarkaðar uppbyggingarheimilda á reitnum er tekið neikvætt í þessa fyrirspurn. Svo umfangsmikil breyting á húsinu stríðir gegn upphaflegum markmiðum deiliskipulagsins.*

*Vert er að taka fram að gistiheimili eru með öllu óheimil á svæði sem er skilgreint skv. aðalskipulagi Reykjavíkur sem íbúðabyggð.*

**Niðurstaða:**

*Neikvætt er tekið í breytingu á deiliskipulagi.,,*

Í kjölfarið kemur ný fyrirspurn og ósk um breytingu á deiliskipulagi – þar sem að sýnt er portbyggt þak ofan á húsið og samþykkt er að senda í auglýsingu.

- **bréf um afturköllun Minjastofnunar** \_ dags. 09.febrúar 2017

Í deiliskipulagsbreytingu sem nú er í kynningu er sýnd hækkað ris með kvistum í stað heillar hæðar. Ennfremur er bakálma hússins hækkuð um eina hæð sem ekki var í fyrri tillögu Arko frá júlí 2016. Þessi útfærsla á stækkun hússins er í engu samræmi við þau gögn sem Minjastofnun voru kynnt. Þá hafði stofnunin enga vitneskju um þær útfærslubreytingar sem gerðar voru á tillögunni frá því að umsögnin var gerð og þar til deiliskipulagið var auglýst.

*Af ofangreindum ástæðum hefur umsögn Minjastofnunar Íslands um breytingar á Spítalastíg 8 frá 10. ágúst 2016 ekkert gildi fyrir þá deiliskipulagsbreytingu sem kynnt hefur verið. Í ljósi alvarleika málsins dregur Minjastofnun umsögn sína frá 10. ágúst 2016 til baka og hafnar hér með öllum breytingum á hinu friðaða húsi á grundvelli fyrirbyggjandi gagna.*

Hér hafði embættið óskað eftir frekari gögnum, leiðréttu skuggavarpi (en skoðun sýndi og sýnir að það er ekki rétt), útlitsteikningum af bakbyggingunni. En skv. lögum þarf Minjastofnun að leggja mat sitt á þær byggingar sem tengjast beint friðuðum byggingum og í kjölfarið yrði hönnuður að óska að nýju eftir umsögn Minjastofnunar.

Það sem gerist síðan næst í málinu er að embættinu berst tölvupóstur frá Minjastofnun Íslands þar sem frekari



skoðun þeirra á málinu leiddi í ljós að mat embættisins á sínum tíma vegna portbyggingar á þaki – og sögulegt, samhengi sýndi að gömlu teikningarnar voru af Smiðjustíg 10 en ekki 8!

- **bréf frá Minjastofnun** \_ dags. 28.02.2017

*Í tengslum við fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu á Spítalastíg 8 hefur Minjastofnun kynnt sér upphaflega brunavirðingu hússins, eldri teikningar og ljósmyndir.*

*Á vef Borgarskjalasafns má sjá húsið er brunavirt 4.9. 1906 (nr. 1054, sjá afrit í viðhengi).*

*Þar segir m.a. : „Jón Teitsson hefur byggt tvílyft hús með 2. ál. risi á lóð sinni við Spítalastíg.“*

*Á vef Ljósmyndasafns Rvk (Ágúst Jósefsson 2010 30 027) er mynd tekin niður Spítalastíg sem tekin er fyrir 1921 (eitt húsið á myndinni brann það ár).*

*Þar sést greinilega að Spítalastígur 8 er tvílyft hús með lágu risþaki, sem kemur heim og saman við brunavirðinguna.*

*Því er það misskilningur sem fram kemur í umsögn Margrétar Þormar dags. 24.6. 2016 vegna fyrirspurnar um hækkun hússins, að Spítalastígur 8 hafi í upphafi verið kjallari, hæð og krossreist ris, en hafi síðar verið hækkað í fullar tvær hæðir.*

*Þennan misskilning má eflaust rekja til teikningar í safni Byggingarfulltrúa af timburhúsi í „sveitserstíl“ sem sögð er vera af Spítalastíg 8 og birt er afrit af í umsögn Margrétar.*

*Teikningin er auðkennd með afgreiðslunúmeri byggingarfulltrúa 101/07 sem er ári eftir að Spítalastígur 8 er brunavirt (sjá viðhengi).*

*Þessi teikning virðist geta átt við næsta hús fyrir ofan, Spítalastíg 10, sem lítur enn í dag í öllum aðalatriðum eins út og það hús sem teikningin sýnir.*

*Ljóst virðist að rangt húsnúmer hafi verið skráð á teikninguna, sem ekki er óalgengt í gögnum frá þessum tíma.*

*Þar sem umrædd teikning, og þær ályktanir sem dregnar hafa verið á grundvelli hennar um upphaflega gerð Spítalastígs 8, skipta máli við ákvarðanatöku um breytingar á hinu friðaða húsi, telur Minjastofnun mikilvægt að koma þessum upplýsingum á framfæri við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur.*

#### **inntak athugasemda:**

- gerð er athugasemd við galla á framlögðum uppdrætti (skuggavarp)
- að um sé að ræða gistiheimili í gróinni byggð – þar sem slíkt sé ekki leyfilegt
- að upplýsingar og aðgengi að gögnum sé ábótavant
- að tillagan skuli ekki hafa verið kynnt fyrir íbúum áður en hún var send í auglýsingu.
- útlit vanti fyrir bakbyggingu og hvernig hún sé hugsuð sem og svalir á húsinu sem snúa út í garð
- auknu byggingarmagni er mótmælt – sérstakar aðstæður fyrri eigenda gerðu það að verkum að fallist var á aukið byggingarmagn árið 2011 – en breyting 2013 breytti ekki byggingarmagni á lóðinni.
- að sormál séu ekki leyst – sér í lagi ef fjölga á íbúðum.

#### **samantekt:**

Á þessari samantekt er því ljóst að þegar stuðst var við umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24.06.2016 – þar sem fjallað var um möguleika á að portbyggja risið, er verið að fjalla um annað hús, Spítalastíg 10. Ekki er því hægt að horfa fram hjá þeirri staðreynd að grunnur ákvörðunartökunnar í að breyta og stækka húsið er tekinn á röngum forsendum. Ekki verður heldur litið frá þeirri staðreynd að með afturköllun umsagnar frá Minjastofnun Íslands er sleginn tónn þar sem að stofnunin „hafnar hér með öllum breytingum á hinu friðaða húsi á grundvelli fyrirbyggjandi gagna.“

#### **Niðurstaða:**

Lagt er til að skipulagsbreytingu þessari verði hafnað

f.h.

**Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Borghildur Sturludóttir arkitekt, verkefnastjóri