



Reykjavík, 13. febrúar 2025  
USK25010130 / VA

## Óðinsgata 14 A og 14 B – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. janúar 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 21. janúar 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að sameina lóðir við Óðinsgötu 14A og 14B og breytingum innan og utanhúss í fjölbýlishúss á lóðir nr. 14A og 14B við Óðinsgötu. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Borgarvefsjá



mynd úr Borgarvefsjá

**Skipulag í gildi** Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Óðinsgata 14A og 14B í skilgreindu svæði fyrir íbúðarbyggð ÍB10 Þingholt. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina.

### Byggingarleyfisumsókn

Óskað er eftir að sameina lóðir, grafa frá kjallara á Óðinsgötu 14B, byggja viðbyggingu, gera nýja kvisti, fjölgun svala, þaksvalir, fjölga íbúðum um 10 svo þær verði 12, byggja hjóla og vagnageymsla.

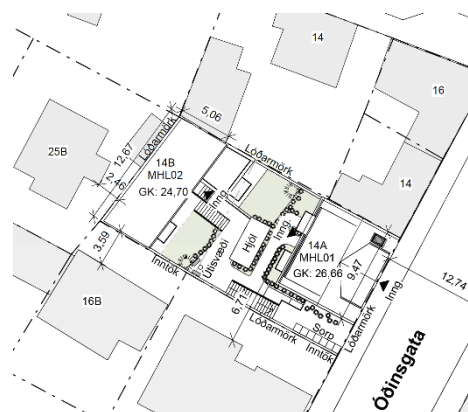
Heildarstærðir bygginga (samkvæmt fasteignaskrá) :  
Óðinsgata 14A: 246,5 m<sup>2</sup>, 1 íbúð og Óðinsgata  
14B: 160 m<sup>2</sup>, ein íbúð

Heildarstærðir bygginga samkvæmt tillögu: Óðinsgata 14A: 309,2 m<sup>2</sup>, 7 íbúðir og  
Óðinsgata 14B: 215,1 m<sup>2</sup>, 5 íbúðir.

Heildarstækkun: Óðinsgata 14A: 62,7 m<sup>2</sup> og Óðinsgata 14B: 55,1 m<sup>2</sup>.

### Umsögn

Umhverfið er viðkvæmt. Þetta er gömul og gróin byggð þar sem íbúðarhús hafa flest byggst upp á fyrri hluta síðustu aldar. Uppbygging sem óskað er eftir er ansi mikil.



Reykjavík



Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er svæðið innan Hringbrautar sérstakt hverfisverndarsvæði, sjá mynd 19a á bls. 137. Um það segir m.a. „*Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi, skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deili og/ eða hverfisskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.*“

Byggðarmynstur svæðisins nýtur hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og því er ekki heimilt að sameina lóðir. Byggðarmynstur tekur einnig til hvernig og hvar hús eru staðsett á lóð, þéttleika og gatnakerfa auk annarra sérkenna. Mælt er með að uppbyggingin á lóðinni verði í samræmi við byggðarmynstur, umfang tillögunnar minnkað og að íbúðir verði að hámarki tvær í 14B og þrjár til fjórar í 14A.

Mælt er gegn því að grafið verði frá kjallara hússins 14 B með þeim hætti sem sýnt er. Lóð hússins er lítil og óæskilegt grafa hana svona niður, aðlaga þarf húsið betur að núverandi landi. Ef gera á tengingu úr kjallara í garð væri eðlilegra að það væri gert með minni tröppugryfju.

Ekki verður tekið jákvætt í þaksvalirnar, heimild í deiliskipulagi þarf að liggja fyrir ef gera á þaksvalir, ef gera á svalir, þá þurfa þær að falla vel að byggingarstíl hússins og vera að hámarki 1,6 m að dýpt.

Kvistir auka birtu og bæta nýtingu þakrýma þar sem nýtilegur grunnflötur íbúða stækkar. Stórir kvistir raska gjarnan hlutföllum húsanna. Mælt er með að kvistur sé ekki breiðari en 2,4 m. Þó getur einn svalakvistur á íbúð í risi verið allt að 3,6 m breiður. Kvistir ættu að vera dregnir inn frá útvegg um a.m.k. 50 cm. Mælt er með leiðbeiningum Hverfisskipulagsins hvað varðar kvisti og þaksvalir.

Eigendum húsa sem byggð voru 1940 eða fyrr sem hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa er skylt að leita álitis Minjastofnunar Íslands, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

### **Niðurstaða**

- Lagt er til að tillaga að uppbyggingunni verði endurskoðuð, mikilvægt er að lóðarhafi vinni tillöguna í samráði við skipulagsfulltrúa.
- Neikvætt að sameina lóðir samanber Aðalskipulagi Reykjavíkur.
- Umsögn minjastofnunnar þarf að fylgja þegar búið er að taka tillit til ofangreindra athugasemda.

### **Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur**