



Reykjavík, 15. maí 2025
USK25010130 / SM

Óðinsgata 14 A og 14 B – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 6. mars 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 utanhusss í húsum á lóðum nr. 14A og 14B við Óðinsgötu.



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, og um hana gilda ákvæði hverfisverndar innan Hringbrautar. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina.

Byggingarleyfisumsókn

Óskað er eftir að sameina lóðirnar að Óðinsgötu 14A og 14B, samhliða því að gera upp bæði húsini á lóðinni og fólga íbúðum úr 2 í 12. Eftir breytingar verða þannig 5 íbúðir í bakhúsi og 7 í frambahúsi. Gert er ráð fyrir að grafa frá íbúðum í kjallara bakhúss, setja svalir fyrir íbúðir á 2. hæð og reisa viðbyggingu með þaksvölum fyrir íbúð á 3. hæð. Einnig verða settar svalir á íbúðir frambahúss, byggð viðbygging í kjallara þess fyrir hjólageymslu ásamt kvistum á þakhæð. Einnig er ráðgert að reisa hjólageymslu á lóð.

Heildarstærðir bygginga (samkvæmt fasteignaskrá):

Óðinsgata 14A: 246,5 m², 1 íbúð

Óðinsgata 14B: 160,0 m², 1 íbúð

Heildarstærðir bygginga samkvæmt tillögu:

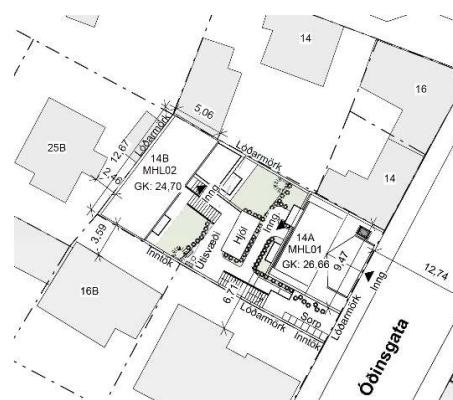
Óðinsgata 14A: 309,2 m², 7 íbúðir

Óðinsgata 14B: 215,1 m², 5 íbúðir.

Heildarstækkun:

Óðinsgata 14A: 62,7 m²

Óðinsgata 14B: 55,1 m².





Umsögn

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 byggningarreita og opinna rýma né lóðaskipan. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinna og sögulegu skipulagi, skal færa fyrir því sterkt 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.“

Því er ekki hægt að fallast á sameiningu lóða, en bent er á að hægt væri að þinglýsa kvöð um samnýtingu lóða 14A og 14B.

Í umsögn Minjastofnunar, dags. 24. mars 2025, eru ekki gerðar athugasemdir við breytingar á framhúsinu, Óðinsgata 14A, en farið er fram á að betri grein verði gerð fyrir útfærslu og frágangi á kvisti og gluggum, og að Minjastofnun verði sendar sérteikningar til samþykktar áður en framkvæmdir hefjast.

Minjastofnun gerir hins vegar eftirfarandi athugasemdir við fyrirhugaðar framkvæmdir á lóð og bakhúsi:

Óðinsgata 14b (6705):

Almennt er það mat Minjastofnunar að miklar breytingar á lóðum, svo sem niðurgrafnar verandir og síkkun kjallaraglugga séu framandi fyrir eldri byggð innan Hringbrautar og geti haft afgerandi og óheppileg áhrif á ásýnd og hlutföll húsanna. Hlutföll núverandi húss eru þannig að kjallarinn stendur lágt upp úr grasflötinni og myndar grunn undir húsið. Stofnunin telur að svo mikill frágröftur frá húsinu, eins og sýnt er á teikningunum, muni rýra varðveislugildi þess. Jafnframt mælir Minjastofnun með því að fjölgun íbúða verði stillt í hóf þannig að ekki verði þörf á viðbyggingu við húsið, sem hefur óæskileg áhrif á útlit hússins og þrengir lóðina. Sýna ætti ramma í öllum gluggafögum á aðaluppdráttum.

Fallist er á sjónarmið Minjastofnunar um að óæskilegt sé að grafa lóðina svona mikið niður og mælst til þess að húsið verði betur aðlagað að núverandi landi. Ennfremur er vandséð að fullnægjandi birtuskilyrði náist í kjallaraíbúðum bakhúss, en þær liggja einni hæð neðar en kjallaraíbúðir í framhúsi. Skoða mætti kosti þess að hafa íbúðir á miðhæð í bakhúsi 2ja hæða og nýta kjallrarými sem hluta af þeim, þannig að a.m.k. hluti íbúðar hafi góð birtuskilyrði. Að öðrum kosti mætti skoða að nýta kjallrarými fyrir hjólageymslu í stað þess að hún taki pláss í annars litlu garðrými. Ef gera á tengingu úr kjallara í garð færi betur á því að það væri gert með minni tröppugryfju.



Af hálfu skipulagsfulltrúa eru ekki gerðar athugasemdir við tillögu að viðbyggingu við bakhús, þar sem að skuggavarpsmyndir sýna að það hafi óveruleg áhrif á aðliggjandi lóð og svalir á þaki viðbyggingar ekki það umfangsmiklar að sérstakt ónæði hljótist af, en grenndarkynna þarf byggingaleyfisumsókn fyrir lóðarhöfum aðliggjandi lóðar.



Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í að sameina lóðir, sbr. AR2040.
- Fallist er á sjónarmið Minjastofnunar hvað varðar umfang frágrafrar frá kjallarahlið bakhúss og mælst til þess að það verði minna.
- Ekki er hægt að fallast á séríbúðir í kjallara bakhúss sökum ófullnægjandi birtuskilyrða.
- Grenndarkynna þarf byggingaleyfisumsókn.
- Að beiðni Minjastofnunar skal fenginn fornleifafræðingur til að hafa eftirlit með minjum sem kunna að koma í ljós við framkvæmdir.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur