



Reykjavík, 19. september 2024
USK24030222

Baldursgata 28 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. apríl 2024 var lögð fram fyrirspurn Guðmundar Gunnarssonar, dags. 15. mars 2024, ásamt bréfi, dags. 14. mars 2024, um niðurrif, endurbyggingu og stækkun hússins á lóð nr. 28 við Baldursgötu ásamt fjölgun íbúða, samkvæmt uppdr. Urban Arkitekta, dags. 14. mars 2024. Fyrirspurninni var svarað með umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 4. apríl 2024. Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju og svarað með umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. september 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfissskipulag.



Götumynd

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. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin íbúðarsvæði -Þingholt. aðalskipulagi Reykjavíkur er svæðið innan Hringbrautar skilgreint sem sérstakt Hverfisverndarsvæði en þar er markmiðið m.a. að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni byggðar.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag af svæðinu.

Umsögn

Baldursgata 28 er tveggja hæða steinsteypt hús frá árinu 1921 og nýtur því friðunnar vegna aldurs. Í húsinu er tvær íbúðir.

Möguleiki er á að hækka húsið um eina hæð. Áður en endanleg útfærsla er samþykkt þá er mikilvægt að húsið, svalir og frágangur á lóð falli vel að núverandi byggingarstíl hússins og að endurnýtt verði sem mest af því sem fyrir er af eldra húsi. Mikilvægt er að báðar hliðar hússins taki mið af upphaflegum byggingarstíl.

Mikilvægt er að hafa fjölbreyttar íbúðir í húsinu. Blöndun íbúðargerða með tilliti til fjölskyldustærða er mikilvæg til að forðast einsleitið íbúðarhús. Ekki verður tekið jákvætt í að fjölga íbúðum úr tveimur í sex.

Almennt er ekki tekið jákvætt í að gera ný bílastæði á lóð í gróinni byggð og þröngri byggð sem þessari. Við gerð bílastæðisins yrði grænt svæði fjarlæggt sem er hluti af yfirbragði byggðarinnar. Ekki er tekið jákvætt í að setja tvo bílastæði á grænt svæði á lóð.

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



Niðurstaða

- Ekki er gerð athugasemd við að fyrirspyrjandi leggi fram byggingarleyfisumsókn á grundvelli þeirra athugasemda sem koma fram í umsögn.
- Byggingarleyfisumsókn verður grenndarkynnt berist hún. Skuggavarp þarf að fylgja með byggingarleyfisumsókn.
- Umsögn Minjastofnunar Íslands þarf að fylgja erindinu þar sem húsið er byggt fyrir 1940.
- Neikvætt að gera tvö bílastæði á lóð
- Neikvætt að fjölga íbúðum úr tveimur í sex, mikilvægt er að hafa fjölbreyttar íbúðir í húsinu.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir,
arkitekt og verkefnastjóri