



FYRIRSPURN – Eiríksgata 19 / Breytingar á gluggavegg kjallara

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Jakobs Emils Línal, dags. 7. apríl 2025, ásamt greinargerð, dags. 7. apríl 2025, um breytingar á gluggavegg kjallara í húsinu á lóð nr. 19 við Eiríksgötu, samkvæmt uppdráttum Alark arkitekta, dags. 4. febrúar 2025. Einnig var lagt fram minnisblað Mannvits, dags. 11. apríl 2019, og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 6. mars 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Húsvernd skv. AR2040 – flokkur friðunar: Samstæður húsa og heildir

Skipulag í gildi

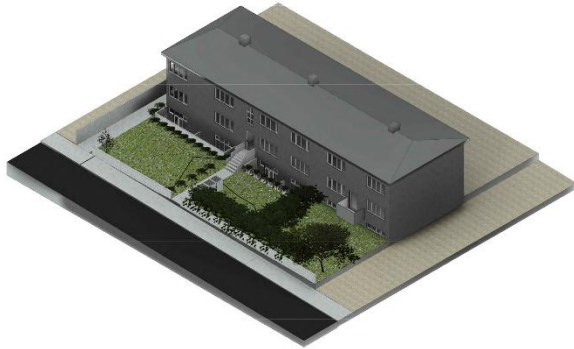
Aðalskipulag: gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, AR2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Eiríksgata 19 er á reit með landnotkun íbúðarbyggð IB12 - Skólavörðuholt. Hverfisvernd (HV) innan Hringbrautar er í gildi á reitnum sem og stefnumarkandi húsverndarákvæði (Verndunarsvæði 2) er varða samstæður húsa og heilda innan hverfa og hverfishluta.

Deiliskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag á reitnum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því hvort áorðnar breytingar í óleyfi á gluggavegg kjallara Eiríksgötu 19 sem snýr að Eiríksgötu, og breytt skipulagi kjallara úr stoðrymum í sér íbúðarými með sérinngöngum frá bakhluta lóðar, geti talist ásættanleg lausn innan ramma ákvæða aðalskipulagsins um hverfisvernd og lög um Menningarminjar frá 2012. Í grunnin er óskað álits á því hvort heimilt sé að breyta að hluta niðurgröfnum kjallara hússins í íbúðir þar sem eru skv. teikningum geymslur, þvott- og þurrkherbergi ásamt hitakompu. Við skoðun á vettvangi er ljóst að búið er að breyta innra skipulagi kjallarans, koma fyrir gólfsíðum gluggum í jarðgryfju eða pytt á framhlið mót Eiríksgötu. Til grundvallar fyrirspurninni liggja tvær neikvæðar umsagnir skipulagsfulltrúa dags. 22. febrúar 2024 og Minjastofnunar Íslands dags. 6. mars sl. varðandi breytingaráform enda húsið byggt 1934 skv. fasteignaskrá og því umsagnarskyld í samræmi við þriðja varðveislustig byggingararfsins. Umsagnirnar byggðu á fyrri breytingaráformunum sem spilltu mjög útliti hússins og húsaðarinnar. Engu að síður var framkvæmdum haldið áfram og er nú óskað álits á óleyfisframkvæmdum sem hafa verið stöðvaðar af byggingarfulltrúanum í Reykjavík með viðlögðum dagsektum.

Húsverndarákvæði yfir reitinn merkir að húsum verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Einnig að upprunaleg veggáferð, t.d. múrlitur húsa haldist þar sem hún hefur varðveist. Steyptir garðveggir setja svip á margar götur og hafa ríkt umhverfisgildi. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Innan reits þessa þrífist heilsteypt og rótgróin íbúðabyggð. Byggðin endurspeglar merkar en um leið metnaðarfullar skipulagshugmyndir þriðja áratugar síðustu aldar. Upprunalegur múrlitur hefur haldist á mörgum húsanna. Leita verður álits Minjastofnunar á breytingum á útliti og gerð húsanna sem fyrr greinir.



Um Eiríkgötu nr. 19 gilda ákvæði svæðisbundinnar verndunar er taka til reitsins sem afmarkast af Barónsstíg, Egilsgötu, Þorfinnsgötu og Eiríkgötu sbr. verndunarsvæði 2: *Um er að ræða heilsteypta og rótgróna íbúðabyggð þar sem stakstæð hús og sambyggingar mynda saman vísi að eins konar randbyggð. Svæðið byggðist á árunum 1934-38. Upprunalegur múrlitur hefur haldist á nokkrum húsum innan svæðisins. Við Egilsgötu stendur röð íbúðarhúsa sem upphaflega báru skýr einkenni funkisstefnu en hefur nú flestum verið breytt. Við Eiríkgötu, Þorfinnsgötu og Leifsgötu eru nokkur vel varðveitt dæmi um hús í látlausum funkisstíl.*



Eiríkgata 19-23, reist mynd að ofan og grunnmynd, kjallari snið og útlit eftir breytingar

Sambyggingar við Barónsstíg mynda sterka og samræmda götumynd sem mikilvægt er að varðveita með upprunalegum útlits-einkennum. Áhersla er lögð á að svip húsa á svæðinu verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð húsa (t.d. múrlitur) haldist, þar sem hún hefur varðveist. Varðveita ber steypa garðveggi sem setja svip á margar götur á svæðinu og hafa mikið umhverfisgildi. Við hönnun breytinga á húsum innan marka svæðisins ber að hafa í huga að form húss og ásýnd þess frá aðlægum götum haldi sér í sem næst upprunalegri mynd þar sem hún hefur varðveist, en ekki er lagst á móti breytingum á þeim hliðum húsa sem sjást lítt eða ekki frá götu og eru þess eðlis að þær raska ekki heildarmynd svæðisins.

https://reykjavik.is/sites/default/files/verndun_og_uppbygging.pdf

Fjölbýlishúsið að Eiríkgötu stendur sbr. ofangreinda lýsingu í samhljómi svipmikilla fjölbýlishúsa á reit sem verður að telja með heilsteyptari götumyndum borgarinnar. Byggingar á reitnum hafa lítið sem ekkert breyst í árána rás. Lóðarhafi er átalinn fyrir hringlanda sem birtist í óleyfisframkvæmd þeirri sem blasir við á vettvangi þvert á neikvæðar umsagnir skipulagsfulltrúa Reykjavíkur og Minjastofnunar, og vinnubrögðin álitin mjög ámælisverð og hreint ekki til eftirbreytni.

Er þó nú tekin til greina mun bættari útfærsla en sú sem lá til grundvallar fyrri umsagna er varðar aðkomu og innganga í kjallarálbúðirnar sem hafa verið færðir aftan á bakhlið hússins. Eins er útfærsla og frágangur á nýrri gryfju ásamt síkkun kjallaraglugga á framhlið sem heldur í upphaflegt gluggadeili vegna frágráftar og landmótunar á framlóð mót götu ágætlega leyst með svip sem nær að halda í upprunalega heildarásjón hússins og húsraðarinnar sem hún tilheyrir. Til stendur að endurreisa steinvegg á lóðarmörkum við götu með upprunalegum múrlit / múráferð.

Full ástæða er að lóðarhafi leiti öðru sinni álits Minjastofnunar á áorðnum breytingum. Verði samhljómur á þeirri umsögn við breytta afstöðu skipulagsfulltrúa opnast möguleiki á að grenndarkynna byggingarleyfis-uppdætti og vísa þar með til næstu hagaðila í nágrenninu sem geta komið á framfæri athugasemdum og ábendingum vegna breytinganna.

Í framhaldinu, skylt erindi þessu, væri æskilegt að embætti byggingar- og skipulagsfulltrúa léti skoða almennar leiðbeiningar til handa lóðarhöfum á reitnum á því hvernig beri að nálgast breytingar á húsröðum þessum á reitnum m.t.t. ákvæða svæðisbundinnar verndar og leiðbeiningum hverfisskipulags. Með þeim hætti væri um leið byggt undir heilsteypa ásýnd byggingarlistar húsanna á reitunum svo lóðarhafar gæti sótt um breytingar eða tilfærslur samhliða viðhaldi fasteigna sinna svo þær nái að þróast og vaxa bæði með tímanum og nýjum kynslóðum um leið og fyrirbyggja mætti óæskilegar óleyfisframkvæmdir og breytingar sem sjá má sumstaðar á reitnum, t.a.m. svölum, gluggadeili og garðveggjum.

Hvað varðar breytingar á kjallarárymum í íbúðarými er vísað í ákvæði byggingarreglugerðar um t.a.m. salarhæð og frágröft frá húshliðum í garðrymi. Ekki verður hægt að skrá nýjar íbúðir í kjallara undir ný sér fasteignanúmer heldur verði þær aukaíbúðir eða aukageta við núverandi íbúðir í húsinu.

Farið verður fram á að bakhluti lóðar verði lagður undir dvalarsvæði íbúa lóðarinnar í samræmi við stefnufestu gildandi aðalskipulags er varðar uppbyggingu og breytingar í grónum hverfum, og gæði húsnæðis og nærumhverfi þess, t.a.m. rýmum utandyra til útiveru, samveru og leiks, sjá kafla þrjú um landnotkun um ákvæði á þróun byggðar, og eins borgarvernd og gæði byggðar / Borg fyrir fólk í viðauka AR2040. Þó er frátalin aksturskvöð nágranna á lóðamörkum nr. 17 vegna innkeyrslu bíla með lágmarks snúningsrymi á bakhluta lóðarinnar.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í að grenndarkynna uppfærða byggingarleyfisupprætti með fyrirvara um jákvætt álit Minjastofnunar

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík