



## Hellusund 3 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. maí 2024 var lögð fram fyrirspurn Ólafar Flygenring, dags 9. febrúar 2024, um stækkun hússins á lóð nr. 3 við Hellusund sem felst í að byggja íbúðarhús á grunni bílgeymslu, sem rifin var niður fyrir nokkrum árum, og hækka í tvær hæðir, samkvæmt uppdr. Ólafar Flygenring, dags 8. febrúar 2024. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 10. maí 2024. Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt áliti Minjastofnunar Íslands, dags. 11. september 2024, og skuggavarpi, dags. 26. janúar 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Götumynd tekin á já.is

### 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 og byggingin á Hellusundi 3 borgarhluta 2. Miðborg og er hluti af íbúðarsvæði ÍB10 – Þingholt.

**Deiliskipulag/ Hverfisskipulag:** Ekkert deiliskipulag er í gildi og skal grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi.

### Umsögn

Húsið á lóð nr. 3 við Hellusund er steinsteypt einbýlishús, ein hæð, ris hæð og kjallari, byggt árið 1913 eftir teikningum Finns Ó. Torlaciusar.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að byggð yrði tveggja hæða viðbygging, norðan við einbýlishúsið, á grunni bílgeymslu sem rifin var fyrir nokkrum árum. Ein íbúð verður í byggingunni.

Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi. Grenndarkynna skal allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.



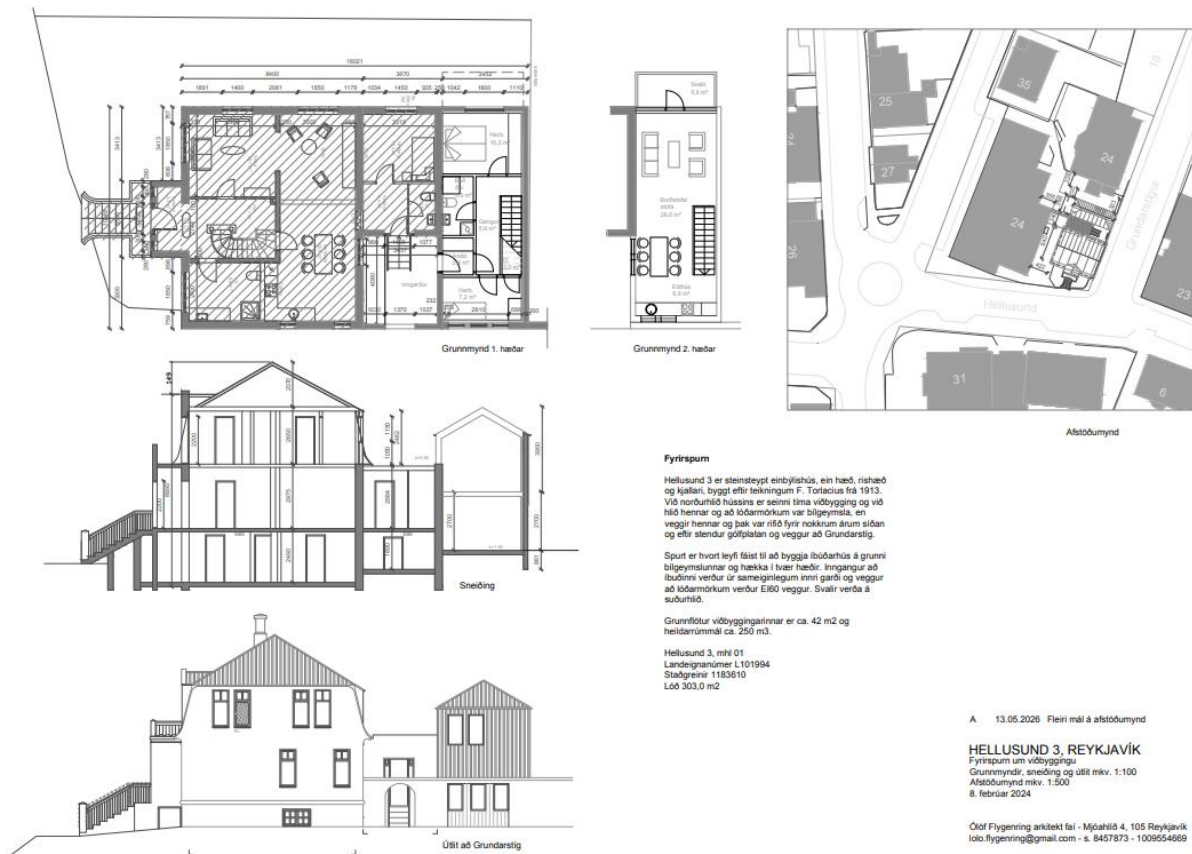
Einbýlishúsið við Hellusund 3 er friðað samkvæmt 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/201, sem segir:

Öll hús og mannvirki sem [byggð voru árið 1923 eða fyrr] eru friðuð.

Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Meðfylgjandi fyrirspurn til skipulagsfulltrúa er álit Minjastofnunar Íslands á tillögu að viðbyggingu á baklóð Hellusunds 3. Í bréfi Minjastofnunar segir m.a.:

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við hugmynd að byggingu tvílyfts íbúðarhúss á grunni bílgeymslu á baklóð Hellusunds 3 samkvæmt fyrirspurnarteikningu Ólafar Flygenring frá 8. febrúar 2024. Nýbyggingin er á baklóð hússins, tengist einungis bakálmum þess og hefur óveruleg áhrif á ásýnd aðal hússins í götumynd. Minjastofnun óskar eftir að fá aðaluppdrætti að breytingunni til formlegrar umsagnar þegar þeir liggja fyrir. Minnt er á að við framkvæmdir i eldri hverfum ber 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.



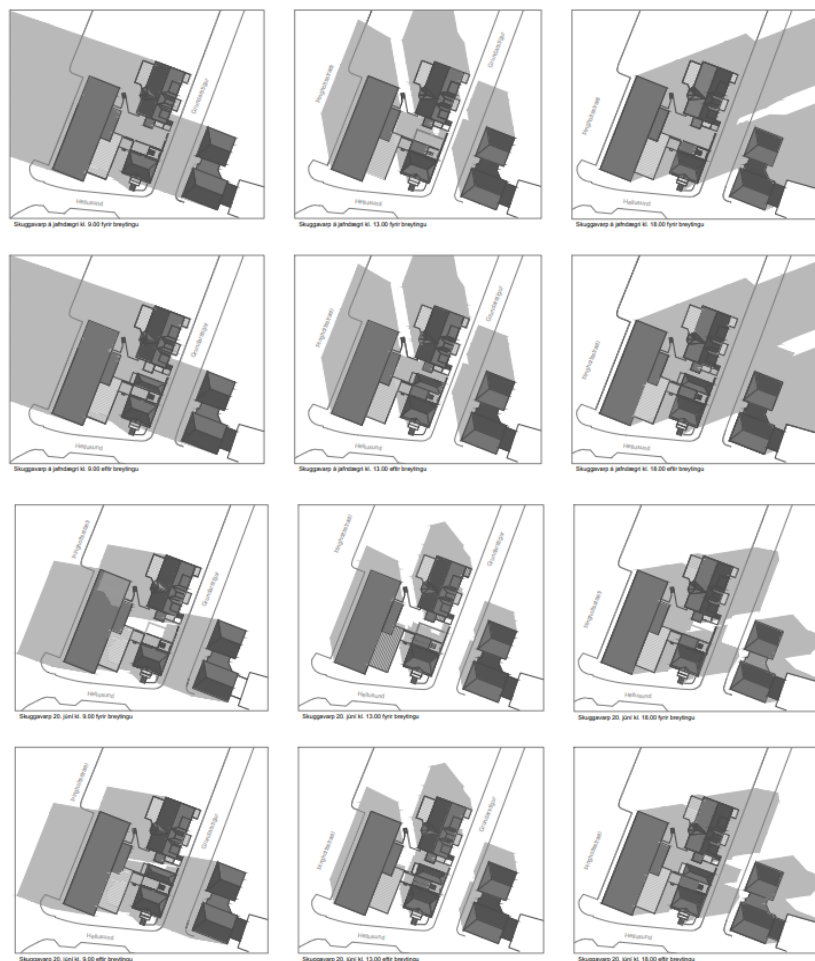
Meðfylgjandi fyrirspurn voru teikningar Ólafar Flygenring arkitekt FAÍ, af fyrirhugaðri tveggja hæða byggingu á grunni eldri bílgeymslu norðan við húsið við Hellusund 3.



Lóðin og húsið við Hellusund 3 er á svæði innan Hringbrautar sem skilgreint er sem verndarsvæði samkvæmt hverfisverndarákvæðum skipulagslaga. Þá segir m.a. um almenn markmið hverfisverndar innan Hringbrautar í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040:

- Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.
- Svipmóti húsa, á tilgreindum verndarsvæðum sem verða nánar afmörkuð í deili- og/eða hverfisskipulagi, varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak verði sem minnst raskað og endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð hússins – sama gildi t.a.m. um afmörkun lóða, svo sem garðveggi og girðingar.
- Á reitum þar sem nú þegar hefur verið heimiluð mikil endurbygging verði lögð áhersla á lausnir og útfærslur sem fela í sér jákvætt samspil húsverndar og nýrrar uppbyggingar. Tryggt verði að söguleg vídd og fjölbreytni einstakra gatna og götmynda raskist ekki.

Þá leggur skipulagsfulltrúi áherslu á að miða skuli útlit og efnisval nýrrar viðbyggingar við eldra húsið á lóðinni við Hellusund 3 til að tryggja jákvætt samspil á milli húsanna og til að mynda heildstætt útlit í götumyndinni.



Skv. fylgigögnum fyrirspurnar væri ný viðbygging við lóðarmörk Hellusunds 3 og Grundarstígs 24. Þá er ekki hægt að taka afstöðu um innsýn frá nýrri byggingu til Þingholtsstrætis 37 en samkvæmt skuggavarpsgreiningu meðfylgjandi fyrirspurn er



ekki að sjá gífurleg skuggavarpsáhrif á aðliggjandi lóðir. Þá þarf að gera betur grein fyrir skuggavarpi 21. janúar, 21. mars og 21. júní á eftirfarandi tímasetningum:

	Vetur 21/01	Jafndægur 21/03	Sumarsólstöður 21/06
07:00	■	■	
10:00	■		
13:00			
16:00			
19:00	■		
22:00	■		

Skoða þarf ítarlega hvernig aðkoma og viðhald á húsinu við Hellusund 3 verður við lóðarmörk Grundarstígs 24. Samþykki aðliggjandi lóðarhafa fyrir byggingunni þarf að liggja fyrir byggingarleyfisumsókn.

Þá er óskað eftir þrívíddargögnum og götummyndum sem gefa skýra mynd á áhrif viðbyggingarinnar á nærliggjandi umhverfi.

Bent er á að fyrirhuguð nýbygging verður að samræmast byggingarreglugerð. Þá er sérstaklega bent á að skv. byggingarreglugerð skal hönnun þaks og veggja taka mið af brunakröfum á lóðarmörkum og afrennsli af þaki skal vera innan lóðar. Ekkert deiliskipulag er í gildi og því skal grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.

### Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að sótt verði um byggingarleyfi fyrir tveggja hæða byggingu, norðan við einbýlishúsið, á grunni bílgeymslu sem rífin var fyrir nokkrum árum sbr. umsögn.
- Bent er á að samþykki aðliggjandi lóðarhafa fyrir viðbyggingunni þarf að liggja fyrir með byggingarleyfisumsókn.
- Óskað er eftir ítarlegri skuggavarpsgreiningu, þrívíddargögnum og götummynd með byggingarleyfisumsókn.
- Bent er á að fyrirhuguð nýbygging verður að samræmast byggingarreglugerð.
- Ekkert deiliskipulag er í gildi og skal grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.

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.

### f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Jarprúður Iðja Másdóttir  
verkefnastjóri