



Reykjavík, 13. febrúar 2025
USK24120230

Laufásvegur 25 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. janúar 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 14. janúar 2025 þar sem sótt er um leyfi til að byggja bílskúr, mhl. 03 að Þingholtsstræti í norðausturhorni lóðar fjölbylishúss nr. 25 við Laufásveg.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Mynd af upprunalegum skúr. Mynd tekin af 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 Laufásvegi 25 borgarhluta 2 miðborg og er hluti af íbúðarsvæði, Þingholt.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum.

Á lóð nr. 25 við Laufásveg er íbúðarhús með fimm íbúðum, byggt árið 1922. Á lóðinni stendur einnig skúr sem er skv. fasteignaskrá 25.6 m² en skv. teikningum er hann 28 m². Skúrinn er bílskúr sem byggður var árið 1929, skv. fasteignaskrá. Skúrinn fylgir íbúð með fnr. 2006745. Fyrirhugað er að rífa skúrinn vegna skemmda og hefur það verið samþykkt í máli USK24110041.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að endurbyggja skúrinn skv. uppdráttum dags. 23. desember 2024. Nýr skúr er af sömu stærð, á sama stað. Samkvæmd uppdráttum er gert ráð fyrir því að skúrinn sé nýttur sem verkstæði/og eða vinnuaðstaða ásamt geymsluplássi. Gert er ráð fyrir baðherbergi í skúrnum.

Upprunalegur skúr er byggður í kastalastíl þar sem sett hefur verið takkamynstur í þakbrún skúrsins, skúrinn var teiknaður af Einari Erlendssyni húsameistara. Í umsögn minjastofnunnar dags. 5. nóvember er lagt til þess að nýr skúr verði endurbyggður í sama stíl. Skipulagsfulltrúi tekur undir það.



Húsið er staðsett innan marka hverfisverndar innan Hringbrautar skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Um hana segir í aðalskipulagi:

Svæðið innan Hringbrautar (sjá Mynd 19a) er sérstakt hverfisverndarsvæði. Markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu eru þessi:

- Að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi – varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg og byggingarlistarleg einkenni.
- Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.
- 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.

Á aðaluppdráttum dags. 23. desember 2024 er nýr skúr ekki með sama takkamynstri á þakbrún. Það er ekki í samræmi við hverfisverndarákvæði í aðalskipulagi né umsögn minjastofnunnar dags. 5. nóvember 2024.

Samþykki meðlóðarhafa dags. 18. janúar 2025 og 31. janúar 2025 liggur fyrir.

Skoða þarf að breyta skráningu skúrsins vegna þess að skv. aðaluppdráttum er ekki um að ræða bílskúr, eins og hann er skráður í fasteignaskrá. Fyrirhugað er að skúrin verði nýttur sem vinnuaðstaða/verkstæði og/eða geymsla. Ekki er gerð athugasemd við að skúrin sé nýttur sem geymsla en skráning þarf að vera í samræmi við notkun hvort sem það er vinnuaðstaða/verkstæði og/eða geymsla.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð er fjallað um hvaða starfsemi er heimiluð í íbúðabyggð.

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið. Þakbrún skúrsins skal vera í sama stíl og upprunalegur skúr, annað samræmist ekki umsögn minjastofnunnar né aðalskipulagi.
- Ekki má vera með hávaðasaman atvinnurekstur í skúrnum sbr. a-liður grein 6.2. í skipulagsreglugerð.
- Skráning skúrs í fasteignaskrá skal vera í samræmi við notkun hans.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri