

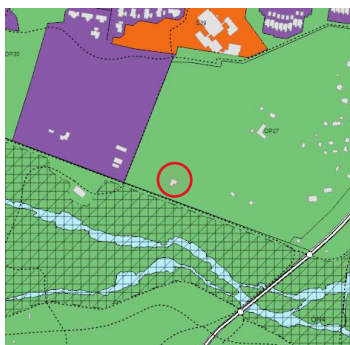


Reykjavík, 17. júlí 2025
USK25020106

Rafstöðvarvegur 41 – Byggingarleyfisumsókn – Umsögn vegna framvísunar

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 11. mars 2025 er erindinu Rafstöðvarvegur 41 vísað til skipulagsfulltrúa til umsagnar.

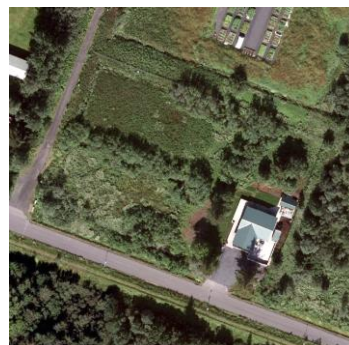
Sótt er um leyfi til að byggja 23,5 ferm. garðskála við hús nr. 41 við Rafstöðvarveg.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag.



Loftmynd af svæði

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt aðalskipulagi er Rafstöðvarvegur 41 á skilgreindu opnu svæði (OP27) – Árbæjarsafn. Opin svæði (OP) eru svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem er veitt á forsendum útivistar. (gr. 6.2.l. í skipulagsreglugerð).

Í aðalskipulaginu segir í kafla um opin svæði og Árbæjarsafn. „Safnasvæði Minjasafns Reykjavíkur í samspil við útivist.“

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er hverfisSKIPulagið 7.1 Ártúnsholt dags. samþ. í borgarráði 11. október 2019. Rafstöðvarvegur 41 er innan skilmálaeiningar 7.1.14.S - Árbæjarsafn. Í hverfisSKIPulaginu segir að svæðið hafi mikið sögulegt og umhverfislegt gildi en það geymir bæði fornminjar og menningarlandslag tilheyrandi gamla Árbænum og safnhús og skipulag Árbæjarsafns, sem er eitt elsta útisafn landsins.

Í skilmálum fyrir eininguna er byggingarmagn fyrir frekari flutningshús á svæðinu skilgreint, ef þörf er á að fjölga flutningshúsum á safnasvæðinu. Einnig eru gefnar heimildir fyrir nýbyggingum á svæðinu sem þjóna starfsemi safnsins.



Reykjavík



Umsögn

Húsið að Rafstöðvarvegi 41 er ekki á afmarkaðri lóð á landeignaskrá og er ekki með mæliblað af lóð. Lóð er skráð með landeignanúmer og lóðarstærð sem er skráð 3.800m² að stærð. Þá vantar lóðarblað fyrir lóðina og athugasemdir með þessari umsögn ná því einungis til þeirra lóðarlína sem sýndir eru á uppdráttum og eru ekki staðfesting á þeim lóðarlínum.

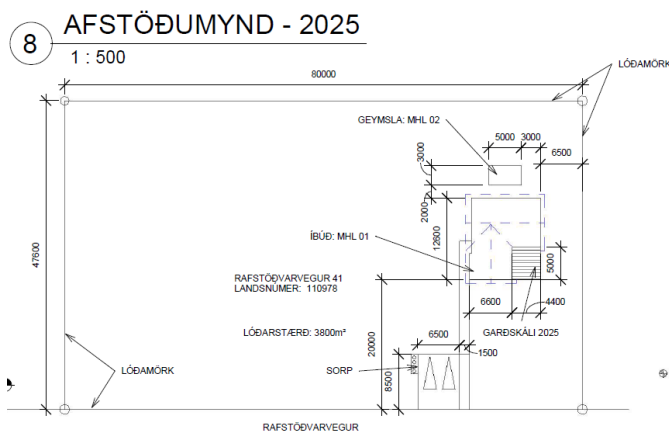
Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa vegna garðskála sem sótt er um að byggja við núverandi hús.

Í skipulagsskilmálum hverfisskipulags fyrir er tekið fram eftirfarandi undir kafla 2. Húsgerðir:

RAFSTÖÐVARVEGUR 41

–Húsið er án lóðar og byggingarheimilda og því undanskilið í umfjöllun í þessum skilmálalið og skilmálaliðum í flokksnum MANNVIRKI.

Húsið er sem þar segir án byggingarheimilda og því verða ekki gefnar heimildir fyrir auknu byggingarmagni skv. hverfisskipulagi.



Afstöðumynd með byggingarleyfisumsókn



Loftmynd af húsi

Afstöðumynd núverandi húss er ekki í samræmi við loftmynd af húsinu. Geymsla merkt inn á teikningu sem MHL2 er þá komin mjög nálægt því sem merkt er lóðarmörk á afstöðumynd og er ekki í samræmi við gildandi aðaluppdrætti hússins. Þá virðist einnig vera búið að byggja skála við smáhýsið sem er ekki á teikningum.

Séu mál rétt á afstöðumynd fyrir húsinu myndi húsið flokkast sem smáhýsi en þó að slík hús séu undanþegin byggingarleyfis, skulu þau samt vera samkvæmt heimildum deiliskipulags og mega ekki vera nær 3m frá lóðarmörkum nema með samþykki eiganda aðliggjandi lóðar. Pallur á loftmynd er ekki teiknaður inn á afstöðumynd eða grunnmynd og þá er skýli teiknað austan megin við hús sem er ekki inni á teikningum, en skýlið er þá sömu leiðis utan heimilda þar sem ekki er byggingarreitur fyrir það í hverfisskipulagi. Bílastæði eru þá einnig ekki í samræmi við afstöðumynd.



Reykjavík



Í skipulagsskilmálum hverfisSKIPULAGS er þá einnig tekið fram undir kafla 30. Verndarákvæði:

- Innan reitsins er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita álits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.
- Safnsvæði Árbæjarsafns, ásamt húsi við Rafstöðvarveg 41 (hús án lóðar) sem hefur tengingu við sögu Árbæjar, nýtur jafnframt hverfisverndar í gulum flokki vegna sögulegs og umhverfislegs gildis og sem merk minjaheild sem mikilvægt er að vernda sem slíka.
- Í því felst að breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar og miðist við að viðhalda þeirri minjaheild sem svæðið felur í sér og samanstendur bæði af fornminjum og menningarlandslagi sem tilheyrir gamla Árbænum og safnhúsum og skipulagi Árbæjarsafns, eins elsta útisafns landsins.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012

Breytingar sem eru að sjá á lóð, ásamt þeim viðgerðum sem voru gerðar eiga þá að vera til umsagnar hjá minjastofnun. Ekki er að sjá að slík skýrsla hafi fylgt þessari umsókn eða þeirri umsókn sem lá fyrir fyrri framkvæmdum.

Niðurstaða

Ekki er hægt að fallast á erindi sbr. athugasemdir í umsögn.

- Engar byggingarheimildir eru fyrir húsið og hús án skilgreindar lóðar.
- Teikningar eru ekki í samræmi við aðstæður á lóð og misvísandi vegna óleyfisframkvæmda.
- Hús heyrir undir hverfisvernd og þarf að gæta aðgátar vegna breytinga.

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

Ágúst Skorri Sigurðsson
verkefnastjóri



Reykjavík