



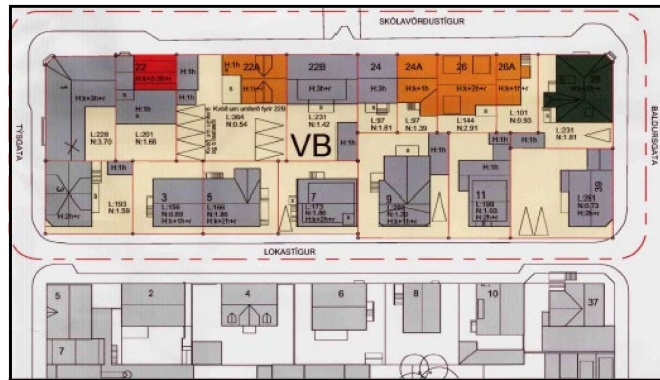
Reykjavík, 26. júní 2025
USK25040175

Baldursgata 39 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / SM

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Freys Frostasonar, dags. 9. apríl 2025, ásamt greinargerð, dags. 9. apríl 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.181.2, Lokastígsreitur 2, vegna lóðarinnar nr. 39 við Baldursgötu, sem felst í að stækka byggingarreit á efri hæðum til norðvesturs að húsi númer 11 við Lokastíg, gert er ráð fyrir að halda núverandi bílastæði á lóð undir viðbyggingunni, samkvæmt tillögu THG arkitekta, dags. 9. apríl 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags

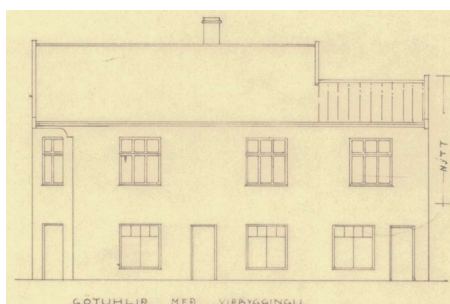
Skipulag í gildi

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 borgarhluta 2 – Miðborg, og er hluti af íbúðarsvæði ÍB10. Svæðið fellur undir ákvæði um hverfisvernd innan Hringbrautar.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Lokastígsreiti – stgr. 1.181.2, samþykkt í borgarráði 10.12.2009, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Skv. Fasteignaskrá er upphaflegt hús á lóðinni byggt árið 1921, þá tveggja hæða steinsteypt hús með tvíhalla þaki. Árið 1924 er heimiluð einnar hæðar viðbygging til norðausturs og 1933 er heimilað að hækka viðbygginguna um eina hæð.



Viðbygging til NA frá árinu 1924



Viðbygging og hækkun húss árið 2012



Reykjavík



Árið 2012 er sótt um tveggja hæða viðbyggingu til norðvesturs, ásamt einnar hæðar ofanbyggingu ofan á upprunalega hluta hússins með alls sjö hótélíbúðum.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til frekari viðbyggingar við húsið. Annars vegar viðbyggingu á annarri hæð, yfir bílastæði og að gaflí Lokastígs 11, ásamt inndreginni þriðju hæð í stað rishæðar í gildandi deiliskipulagi, sem næði sömuleiðis að gaflí húss nr. 11. Hins vegar einnar hæðar viðbyggingu við bakhlið fyrstu hæðar við lóðamörk að Skólavörðustíg 28.



Skýringarmynd sem sýnir fyrirhugaðar viðbyggingar

Eins og rakið er hér að ofan hefur smátt og smátt verið byggt við upprunalegt hús eins og gjarnan er tilfellið með eldri hús í miðborginni. Því er, út af fyrir sig, ekki tekið neikvætt í fyrirspurn um frekari viðbyggingu. Eins og fyrirspyrjendur reka í greinargerð sinni er nýtingahlutfall minni lóða í miðbænum líka mjög mismunandi og getur í sumum tilfellum verið töluvert hátt. Í tilfalli Baldursgötu 39 er nýtingarhlutfall þegar nokkuð hátt m.v. hversu lítil lóðin er. Nýtingarhlutfall segir þó ekki allt um möguleika til þéttingar og verður að meta aðstæður hverju sinni.

Módel fyrirspurnartillögu virðist ekki taka tillit til landhalla sem er í götu skv. sniðmynd gildandi deiliskipulags. Jafnvel virðist vera meiri munur á hæðarkótum húsanna að Lokastíg 11 og Baldursgötu 39 en fram kemur á því sniði. Vinna þarf því tillöguna frekar til þess að hægt verði að meta hversu vel hún falli að húsi að Lokastíg 11.



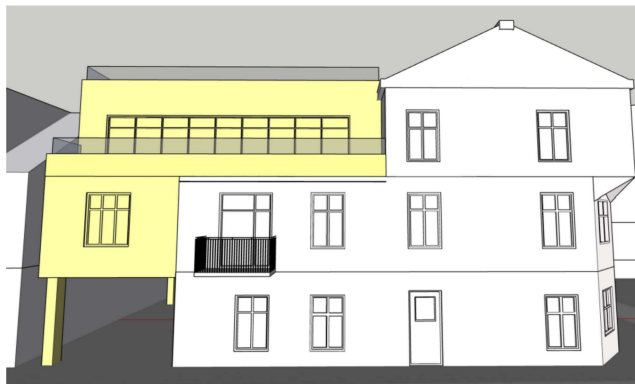
Reykjavík



Einnig verður að skoða betur hversu gerlegt er að byggja inndregna 3. hæð að gafli Lokastígs 11 þannig að nægilegt bil verði til að viðhalda kvisti þess húss.



Lokastígur 11, aðalteikning



Fyrirspurnartillaga, viðbygging upp að Lokastíg 11

Í fyrirspurnartillögu er gert ráð fyrir þaksvölum á þaki þriðju hæðar, til þess að sjá íbúum lóðar fyrir dvalarrými á annars lítilli lóð, sem gerir að verkum að tillaga fellur ekki vel að núverandi eða nærliggjandi húsi. Að jafnaði er tekið neikvætt í þaksvallir sem ná að lóðarmörkum og geta leitt af sér hávaðatruflun og innsýn inn í nærliggjandi íbúðir sem nágrannar hefðu ekki mátt búast við. Vissulega þarf að gera ráð fyrir dvalarsvæðum fyrir íbúa á lóð og er það oft takmarkandi þáttur fyrir hversu mikið er hægt að auka byggingarmagn og nýtingarhlutfall lóðar.

Eins og áður segir þarf að vinna tillöguna frekar til að hægt sé að taka afstöðu til grenndaráhrifa hennar. Ennfremur er forsenda frekari skoðunar að skuggavarpsmyndir fyrir og eftir breytingar fylgi erindi, sem og umsögn Minjastofnunar Íslands þar sem lóðin er á svæði sem fellur undir ákvæði Hverfisverndar innan Hringbrautar. Grenndarkynna þarf breytingu á deiliskipulagi ef til kemur.

Niðurstaða

Ítarlegri gögn verður að leggja fram svo hægt sé að meta grenndaráhrif tillögunnar, s.s. nákvæmara tillögumódel, skuggavarpsmyndir og umsögn Minjastofnunar Íslands. Umsókn um breytingu á deiliskipulagi þarf að grenndarkynna berist hún.

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.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur



Reykjavík