

Mál: Vesturgata 35 A og B, byggingarleyfisumsóknir.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. september 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 22. ágúst 2023 þar sem sótt er um leyfi til þess að

- hækka húsið á Vesturgötu 35 A um eina hæð, gera kvist og svalir á einbýlishús nr. 35A, mhl.02;á lóðinni Vesturgata 35A og 35B.
- að hækka um eina hæð, gera kvist og svalir á einbýlishús nr. 35B, mhl.01 á lóðinni Vesturgata 35A og 35B.

Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Gróið íbúðarhverfi sem var fullbyggt að mestu fyrir 1950. Heilsteypt byggð sem að hluta nýtur verndar vegna byggðarmynsturs. Byggð á svæðinu er sum mjög gömul. Húsagerðin er blönduð, ýmist timburhús, steinsteypt hús eða hlaðin steinhús. Byggð á þessu svæði hefur frá upphafi verið tengd verslun og útgerð. Þar voru einnig íbúðarhús kaupmanna. Byggðin hefur sterk tengsl við verslunar- og atvinnusögu Reykjavíkur og hefur ótvírætt menningarsögulegt gildi. Húsið á Vesturgötu 35A er einlyft timburhús frá árinu 1900. Vesturgata 35B er einlyft steinsteypt hús frá árinu 1922. Húsin eru bæði aldursfriðuð skv. lögum um menningarminjar og þarf samþykki Minjastofnunar fyrir öllum breytingum á þeim.



Loftmynd af Vesturgötu 35 A og B og nágrenni



Húsin á Vesturgötu 35 A og B

Skipulagsleg staða:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Vesturgata 33 skilgreind í íbúðarbyggð, svæði ÍB1 Framnes, í borgarhluta 01 Vesturbæ.

Lóðirnar eru á svæði þar sem byggðarmynstur og götmynd eru vernduð, svæðið er á hverfisverndarsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, auk þess sem húsin á Vesturgötu 35A og 35B eru aldursfriðuð með lögum.

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið.

Umsögn:

Þegar fjallað er um byggingarleyfi á lóð á svæði þar sem ekki liggur fyrir deili-skipulag skal taka mið af stefnu aðalskipulags um þéttleika, byggingarmagn og yfir-bragð byggðar á svæðinu, auk þess sem áhrif viðkomandi byggingar á götmynd, útsýni, skuggavarp, þjónustustofnanir, bílastæðapörf og umferðarsköpun eru metin. Ef ekki liggja fyrir skilmálar um svæðið í aðalskipulaginu skal taka tillit til hæðar nærliggjandi húsa við sömu götu og / eða nýtingarhlutfalls á viðkomandi göturreit, auk þess sem áhrif á fyrrgreinda þætti skulu metin. Í tilvikum sem þessum skal fara fram grenndarkynning og þess skal ávallt gætt að framkvæmdin leiði aðeins til óverulegra breytinga á byggðarmynstri hverfisins.

Áður hefur verið fjallað um hækkun húsanna á lóðinni hjá skipulagsfulltrúa, í umsögnum frá 26. nóvember 2020 og 10. nóvember 2022. Tekið var jákvætt í breytingu á húsunum, en þó með skilyrðum, t.d. er lúta að byggingarreglugerð, eldvörnum, varðveislu hússins, rannsóknir á hvort burðarvirki húsanna þolir hækkun og grenndaráhrifum af hækkun, svo sem skuggaáhrifum.





Reykjavík

Fyrirspurnirnar til skipulagsfulltrúa 2020 og 2022 fjölluðu um sitt hvort húsið. Ekki hefur verið fjallað um hækkun þeirra beggja saman.



Tillaga í fyrirspurn til skipulagsfulltrúa árið 2020 sýndi eingöngu breytingar á Vesturgötu 35B.



Í fyrirspurn til skipulagsfulltrúa árið 2022 voru teikningar sem sýndu eingöngu breytingar á Vesturgötu 35A.

Nú er verið að sækja um uppbyggingu á báðum lóðunum í sitt hvorri byggingarleyfisumsókninni. Gera þarf grein fyrir því í báðum byggingarleyfisumsóknunum og hver grenndaráhrif verða ef við það að bæði hús hækka. Gæta þarf að halda efnisvali og ásýndum húsanna þannig, að þau hafi hvort sitt sérkenni svo að greinilegt er að um tvö hús er að ræða. Bent er á að annað húsið er timburhús og hitt steinsteyp.

Til að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknirnar þarf að gera grein fyrir skuggavarpi af uppbyggingu á eftirfarandi tímum.

Tími dags	07:00	10:00	13:00	16:00	19:00	22:00
Vetur 21/1			x	x		
Jafndægur 21/3		x	x	x	x	
Sumarsólstöður 21/6	x	x	x	x	x	x

Komi í ljós við gerð skuggavarpis að skuggi nái upp á húshlið, þarf að sýna það í prívídd og í sumum tilvikum ásýndum.

Niðurstaða:

Þegar uppfærðir aðaluppdrættir, til samræmis við umsögn, hafa borist er hægt að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknirnar á kostnað eiganda fyrir hagsmunaaðilum. Gera þarf grein fyrir grenndaráhrifum, t.a.m. skuggavarpi.

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl., sjá heimasíðu embættisins.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri

