



Óðinsgata17 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – USK24040091

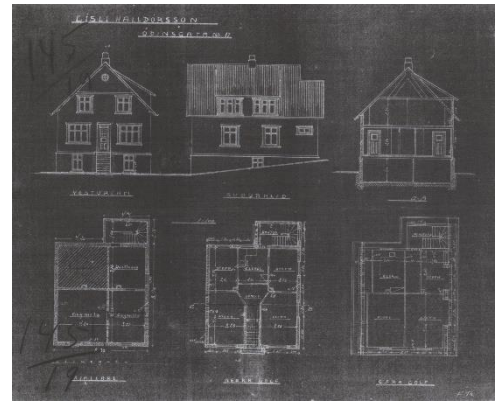
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. apríl 2024 var lögð fram fyrirspurn Bryndísar Hrannar Ragnarsdóttur, dags. 9. apríl 2024, um fjölgun íbúða í húsinu á lóð nr. 17 við Óðinsgötu sem felst í að íbúð á jarðhæð verði skráð sem séreign. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Loftmynd Borgarvefsjá



Óðinsgata 17



Teikning af Óðinsgötu 17

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 á íbúðarbyggð, umrætt svæði er með hverfisvernd samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekki er gildi deiliskipulag fyrir lóðina.

Umsögn

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er svæðið innan Hringbrautar skilgreint sem sérstakt Hverfisverndarsvæði en þar er markmiðið m.a. að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni byggðar. Þarf því að skoða efni fyrirspurnarinnar út frá byggðamynstri og sérkennum svæðisins en jafnframt hvert fordæmisgildi tillögunar er, með hverfisverndinni gilda skýr ákvæði sem eiga vera leiðbeinandi fyrir alla uppbyggingu í hverfinu.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er fjallað um undir Hverfisvernd innan Hringbrautar, kemur fram eftirfarandi. „*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.*“

Húsið er steinsteypt, tvær hæðir og ris og var byggt árið 1919. Samkvæmt fasteignamati ríkisins eru tvær íbúðir í húsinu í dag. Óskað er eftir að breyta jarðhæð hússins í séríbúð og yrðu þá samtals 3 íbúðir í húsinu.

Þegar eign er skipt upp mega gæði íbúðanna ekki skerðast. Uppskipting eignar verður að taka tillit til ef upprunaleg gerðar, byggingareglugerðar og byggingarstíls hússins. Lofthæð jarðhæðarinnar samræmist ekki byggingareglugerð. Samkvæmt byggingareglugerð er meðal annars svo hljóðandi um lofthæð " Lofthæð í fullfrágengnum íbúðarherbergjum skal ekki vera minni en 2,50 m að innanmáli."

Samkvæmt gildandi byggingareglugerð er óheimilt að útbúa nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgrafnir nema að uppfylltum ákveðnum skilyrðum, m.a. um að minnst ein hlið íbúðarrýmis sé ekki niðurgráfin og að gluggahliðar niðurgráfinna íbúðarherbergja séu ekki meira niðurgráfnar en 0,5 m. Nálgast má ítarlegar upplýsingar um þessi skilyrði og önnur sem snúa að íbúðum í kjallara í gr. 6.7.4 í byggingareglugerð.

Fyrirspurnin gerir ráð fyrir talsverðum breytingum í kjallara og útliti hússins. Það er nú þegar búið að breyta útliti hússins frá upphaflega samþykktum teikningum.

Ekki er gerð athugasemd við að lækka gólfið lítillega til að auka notkunarmöguleika kjallarans. Mælst er gegn því að grafa meira frá kjallara hússins. Lóð hússins er lítil og ekki æskilegt að grafa hana frekari niður. Gögnin sem fylgdu fyrirspurn voru ekki málsett, erfitt er að átta sig á fyrirspurninni. Lóðin og lóðarmörk þurfa að vera teiknuð inn á grunnmynd og sneiðingar.

Bent er á að eigendum húsa sem byggð voru 1940 eða fyrr sem hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa er skylt að leita umsagnar Minjastofnunar Íslands, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Niðurstaða

Neikvætt að breyta jarðhæð hússins í íbúð samanber innsendum gögnum og umsögn.

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 tilfalli 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

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri