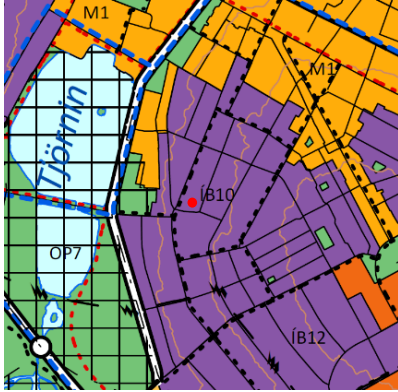




1. Hellusund 3 (fsp) Stækkun húss - USK24020096

Lögð fram fyrirspurn Ólafar Flygenring, dags 9. febrúar 2024, um stækkun hússins á lóð nr. 3 við Hellusund sem felst í að byggja íbúðarhús á grunni bílgeymslu, sem rifin var niður fyrir nokkrum árum, og hækka í tvær hæðir, samkvæmt uppdr. Ólafar Flygenring, dags 8. febrúar 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Loftmynd, Borgarvefsjá 2023.



Hellusund 3, skjáskot af ja.is.

Skipulagsleg staða

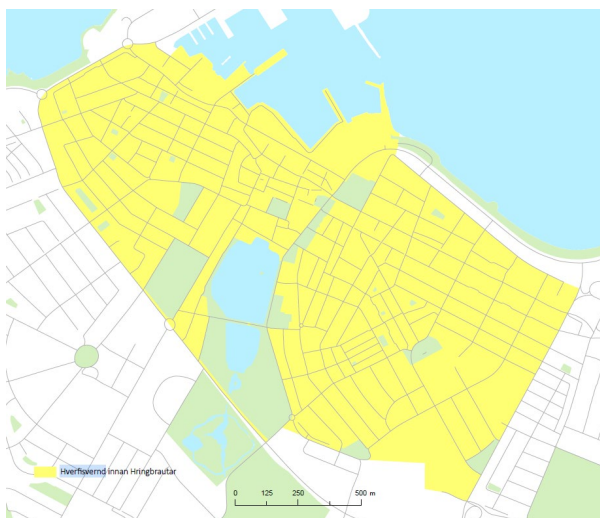
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er Hellusund 3 í skilgreindri íbúðarbyggð, nánar til tekið ÍB10, í Þingholtum.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn og eru byggingarleyfisumsóknir grenndarkynntar þegar við á.

Þegar fjallað er um byggingarleyfi á lóð á svæði þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag skal taka mið af stefnu aðalskipulags um þéttleika, byggingarmagn og yfirbragð byggðar á svæðinu, auk þess sem áhrif viðkomandi byggingar á götummynd, 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 götureit, 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 byggðamynstri hverfisins. Jafnframt þessu skal ávallt meta heildaráhrif uppbyggingar á aðliggjandi byggð og umhverfi.

Lóðin fellur innan svæðis sem er skilgreint sem hverfisverndarsvæði sbr. i. liður 6.3. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. *Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skulu miðast við að söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki og heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað.*



Svæðið innan Hringbrautar er skilgreint sem verndarsvæði skv. hverfisverndarákvæðum skipulagslaga (bindandi stefna). (ASK 2040, B2: Borg fyrir fólk- forsendur og skýringar)

Fyrirspurn

Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa hvort leyfi fái til að byggja íbúðarhús á gömlum grunni bílskúrs á norður hluta lóðarinnar og hækka í tvær hæðir. Inngangur að íbúðinni yrði um sameiginlegan innigarð frá Grundarstíg. Grunnflötur viðbyggingarinnar er 42 m² eða um 84 m² í heildina.



Tillaga viðbyggingar, útlit og sneiðing, Ólöf Flygering 2024.

Umsögn

Hellusund 3 er steinsteypt einbýlishús, ein hæð, rishæð og kjallari, byggt árið 1917 skv. fasteignaskrá og er því friðað sökum aldurs skv. 29. gr. laga um menningarminjar og þarf því að leita umsagnar til Minjastofnunar. Við norðurhlíð hússins er seinni tíma viðbygging og nyrst á lóðinni var bílgeymsla sem var rifin fyrir um það bil 20 árum síðan.

Breytingin sbr. erindið hefur lítil sem engin áhrif á húsið sjálft en hefur hins vegar áhrif á götummynd Grundarstígs. Megináherslur aðalskipulags um hverfisvernd þarf að hafa að leiðarljósi við útfærslu viðbyggingar þannig að rask á ásýnd og byggðarmynstri verði sem minnst. Þó viðbygging sé ekki mikil um sig þá liggur hún þétt upp að næstu lóðamörkum. Gera þarf því grein fyrir þeim grenndaráhrifum eins og skuggavarp fyrir og eftir breytingu, bæði á nærliggjandi lóðir sem og skuggavarp sem fellur á nærliggjandi byggingar.

	Vetur 21/01	Jafndægur 21/03	Sumarsólstöður 21/06
07:00	■	■	■
10:00	■	■	■
13:00	■	■	■
16:00	■	■	■
19:00	■	■	■
22:00	■	■	■

Sýna skal fram á skuggavarp fyrir þrjár dagsetningar, þar af tvær til sex tímasetningar yfir daginn á meðan dagsljóss nýtur.

Niðurstaða

- Gera þarf grein fyrir skuggavarp áður en skipulagsfulltrúi tekur afstöðu til grenndarkynningar.
- Einnig þarf að liggja fyrir umsögn Minjastofnunar.

„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

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.