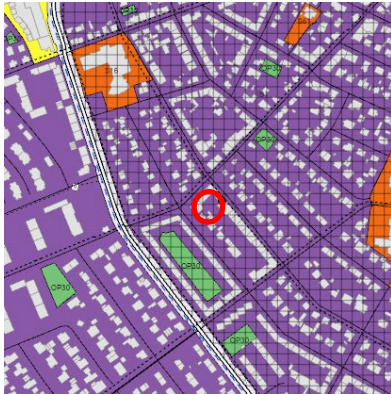




Sólvallagata 47 (fsp). Niðurrif, flutningur og nýbygging.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. febrúar 2023 var lögð fram fyrirspurn Jakobs Líndals, dags. 31. janúar 2023, ásamt bréfi, dags. 1. febrúar 2023, um að rífa eða flytja núverandi íbúðarhús á lóð nr. 47 við Sólvallagötu og byggja nýtt fjölbýlishús þess í stað.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Loftmynd. Ja.is, 2022.



Skjaskot af Sólvallagötu 47.

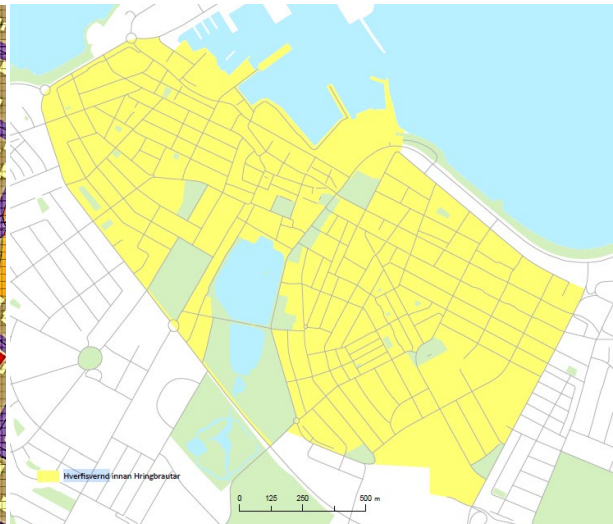
Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulaginu er Sólvallagata 47 í skilgreindri íbúðarbyggð, nánar til tekið ÍB1, í Gamla Vesturbænum.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir umrædda lóð. Hverfið er skilgreint sem hverfisverndarsvæði sbr. 6.3.i. gr. í skipulagsreglugerð.



Hluti húsverndarkorts Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 – Sólvallagata 47 merkt rauðum hring.



Svæðið innan Hringbrautar er skilgreint sem verndarsvæði samkvæmt hverfisverndarákvæðum skipulagslaga. AR 2040.

Húsið er byggt árið 1905 og er friðað samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir: „Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð“.





Umsókn.

Óskað er eftir því að rífa eða flytja núverandi einbýlishús og byggja 4 hæða, 4-6 íbúða fjölbýlishús í staðinn. Húsið er 2 hæðir og ris byggt árið 1905. Húsið var stækkað af Guðmundi Eiríkssyni og Páli V. Bjarnarsyni 1988. Vísað er í fyrirspurn sem var lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð 11. nóvember 2022 um Ásvallagötu 48, sem er á sama íbúðarreit og Sólvallagata 47. Í umsögn verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa dags. 5. janúar var fallist á að rífa húsið. Sú umsögn var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 5. janúar 2023. Í ljósi þeirrar samþykktar er spurt hvort það fordæmi eigi einnig við Sólvallagötu 47 og hver afstaða umhverfis- og skipulagsráðs er að álíka hús sem stendur til að byggja á þeirri lóð, verði byggt á lóðinni.

Umsögn

Ekki hefur farið fram húsakönnun innan reitsins sem Sólvallagata 47 tilheyrir. Samkvæmt almennra markmiða borgarverndar Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 (bls: 141-142) er m.a. áréttað að ákvarðanir um verndun byggðarheilda, húsaraða, stakra húsa og annarra mannvirkja verði ávallt byggðar á faglegu og heilðrænu mati með almannahagsmuni að leiðarljósi:

- Gamlar byggingar skulu varðveittar á sínum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu.
- Að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildaryfirbragð gamla miðbæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi – varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg og byggingarlistarleg einkenni.
- Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ytrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.
- Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinberra 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.
- Svipmóti húsa, á tilgreindum verndarsvæðum sem verða nánar afmörkuð í hverfisskipulagi, varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak verði sem minnst raskað og endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð hússins – sama gildi t.a.m. um afmörkun lóða, svo sem garðveggi og girðingar.
- Á reitum þar sem nú þegar hefur verið heimiluð mikil endurbygging, verði lögð áhersla á lausnir og útfærslur sem fela í sér jákvætt samspil húsverndar og nýrrar uppbyggingar. Tryggt verði að söguleg vídd og fjölbreytni einstakra gatna og götumynda raskist ekki.

Núverandi byggð á reitnum er að nokkru leyti dæmigerð fyrir þróun byggðar í Reykjavík á þriðja og fjórða áratug 20. aldar. Árið 1921 voru samþykkt skipulagslög fyrir Reykjavík og árið 1927 var fyrsta heildarskipulagið fyrir Reykjavík samþykkt í bæjarstjórn. Það náði til svæðisins innan Hringbrautar (þ.e. núverandi Ananausta, Hringbrautar, Þorfinnsgötu og Snorrabrautar) og Skúlagötu. Skipulagið gerði ráð fyrir samfelldum röðum tveggja og þriggja hæða steinhúsa meðfram flestum götum. Slík skipulagsgerð er nefnd blokkbygging eða randbyggð og þekkist m.a. frá Kaupmannahöfn og Berlín. Skipulagið náði hins vegar aldrei fram að ganga í heild sinni vegna þess að sú byggð sem var til staðar var ekki rifin, eins og gert hafði verið ráð fyrir. Því standa steinsteypt hús víða á stangli innan um eldri timburhús eða, eins og hér um ræðir, stöku timburhús innan um yngri steinsteypt hús.

Meðfram Sólvallagötu og Vesturvallagötu eru raðir sambyggðra húsa sem flest voru byggð á þriðja og fjórða áratugnum, í anda þáverandi skipulagshugmynda. Við Bræðraborgarstíg og Ásvallagötu er götumyndin ósamstæðari, enda er þar meiri munur á aldri húsanna. Nokkur húsanna við





Bræðraborgarstíg eru sambyggð fjölbýlishús eða hafa verið byggð með slíkt fyrirkomulag í huga, en við Ásvallagötu eru einkum hús sem byggð voru sem stök íbúðarhús, sem standa ekki í götulínu heldur innar á lóðunum með forgarði.

Húsið að Sólvallagötu 47 er sem fyrr sagði byggt árið 1905 og er því elsta húsið á reitnum. Byggt var við austurgafli hússins árið 1933 af Guðmundi Eiríkssyni og árið 1988 var byggt við húsið til suðurs. Húsið er af annarri eða þriðju kynslóð húsa í Vesturbænum og kallast á við önnur stakstæð timburhús frá svipuðum tíma, m.a. sem standa ofan næsta götuhorns við Bræðraborgarstíg og bera þau vitni um eldra byggðamynstur á svæðinu.

Húsinu hefur verið vel viðhaldið og sómir sér vel í götumyndinni sem skemmtileg skírskotun í sögulegt samhengi uppbyggingu byggðarinnar á þessum stað.

Niðurstaða

Ekki er fallist á erindið sbr. umsögn að ofan.

f.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.