

Óðinsgata 14A-14B (fsp) Fjölgun íbúða og hækkun á nýtingarhlutfalli - USK24050061

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. maí 2024 var lögð fram fyrirspurn A2F arkitekta ehf., dags. 6. maí 2024, ásamt greinargerð, dags. 6. maí 2024, um að fjölga íbúðum í húsunum á lóðum nr. 14A og 14B við Óðinsgötu og hækka nýtingarhlutfall á lóðunum. Að Óðinsgötu 14A er jafnframt óskað eftir heimild til að stækka jarðhæð hússins til norðvesturs, bæta við tvíhallandi kvisti götumegin og fjarlægja núverandi kvisti til norðvesturs og gera þess í stað einhallandi inndregin kvist, fjarlægja svalir á norðvesturhlið húss og gera fjórar litlar svalir á 2. hæð og rishæð. Að Óðinsgötu 14B er jafnframt óskað eftir heimild til að grafa frá húsinu suðaustanmegin til að auka loft- og dagsbirtugæði inn í byggingu, setja útitröppu til suðausturs til að tengja íbúðir á jarðhæð, en íbúðir á jarðhæð eru með sér inngang, og gera tvær nýjar litlar svalir á 2. hæð, samkvæmt uppdr. A2F arkitekta, dags. 18. mars 2024. Einnig er lagt fram álit Minjastofnunar Íslands, ódags., og kynning á örbúðum fyrir mínimalískan lífstíl. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt uppfærðum uppdr. A2F arkitekta, dags. 27. júlí 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Loftmynd. Borgarvefsjá, 2023.



Óðinsgata 14, 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 Óðinsgata 14A og 14B í skilgreindri íbúðarbyggð, nánar til tekið ÍB10, Þingholt.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir umræddar lóðir. Hverfið er skilgreint sem hverfisverndarsvæði sbr. 6.3.1. gr. í skipulagsreglugerð. Grenndarkynna þarf byggingarleyfisumsókn.

Innan Hringbrautar er í aðalskipulagi skilgreind Hverfisvernd innan Hringbrautar. Markmið hverfisverndar er að varðveita og styrkja heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gerir hann að einstökum og eftirsóknarverðum stað í alþjóðlegu samhengi og að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni. Markmiðinu skal náð með því að gætt verði yftrustu varúðar við þróun byggðar innan svæðisins og að meginmarkmiðum borgarverndunarstefnu verði fylgt eftir í hvívetna.

Fyrirspurn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa að eftirfarandi breytingum húsanna að Óðinsgötu 14A og 14B skv. uppdráttum A2F arkitekta dags. 27. júlí 2024:

Óðinsgata 14A: Húsið að Óðinsgötu 14A var byggt árið 1923. Gert er ráð fyrir 8 litlum stúdíóíbúðum í stað fjögurra íbúða í dag. Tvær íbúðir verða á hverri hæð. Einnig er ráð fyrir að stækka jarðhæð hússins til norðvesturs, þar sem reiknað er með 2 íbúðum með sérafnotareitum. Aðalinngangur helst óbreyttur og er frá Óðinsgötu úr suðaustri á 2. hæð. Bætt verður við tvíhallandi inndregnum kvisti götumegin og núverandi kvistir til norðvesturs verða fjarlægðir og nýr einhallandi

inndreginn kvistur verður settur í staðinn. Núverandi svalir garðmegin á norðvesturhlið hússins verða fjarlægðar og gert er ráð fyrir nýjum svölum á 2. hæð og rishæð í samræmi við brunahönnun. Svalirnar fyrir 2. hæð eru þaksvalir á útbyggingu til norðvesturs. Nýtingarhlutfall breytist úr 1,31 í 1,74.

Óðinsgata 14B: Húsið að Óðinsgötu 14A var byggt árið 1926. Aðkoma að húsinu er um garð úr suðaustri. Í dag eru 2 íbúðir í húsinu og við breytinguna er reiknað með 6 íbúðum í húsinu, tveim á hverri hæð. Aðalinngangur að efri hæðum helst óbreyttur um stigahús og er gert ráð fyrir svölum á þeim hæðum í samræmi við brunahönnun.

Gert er ráð fyrir 2 íbúðum í kjallararými og er grafið frá húsinu suðaustanmegin og eru íbúðirnar með sameiginlegan sérinngang frá jarðhæð. Nýtingarhlutfall hækkar úr 1,38 í 1,59 við þessar breytingar.

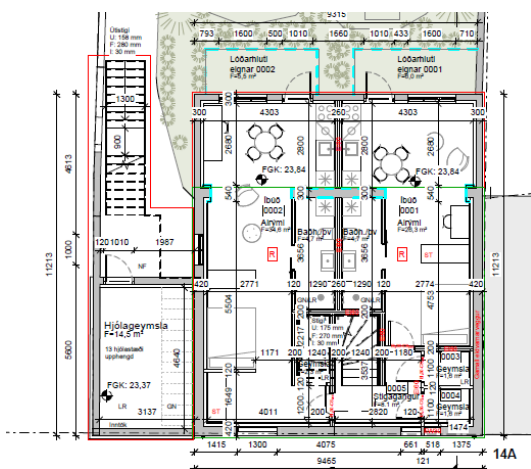
Við þessa endurgerð er reynt að halda í upprunalegt útlit að mestu og að breytingarnar falli vel inn í núverandi byggðarmynstur. Meðfylgjandi er álit Minjastofnunar á frumdrögum A2F arkitekta 2023.

Umsögn

Hugmyndin um öríbúðir fyrir fyrstu kaupendur í hjarta miðbæjarins er afar áhugaverð, en í slíku verkefni þarf fyrst og fremst að huga að þeim grundvallar gæðum sem hver íbúð þarf að uppfylla eins og fyrirkomulag íbúðar, dagsbirtu- og loftgæði o.fl. Fordæmi um slíkar íbúðir þurfa fyrst og fremst að vera ásættanleg, þar sem margar slíka umsóknir munu fylgja í kjölfarið.

Samkvæmt 3. kafla í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2040 eru bindandi ákvæði um landnotkun á svæðum sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð (ÍB). Þar segir m.a. „Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambylisform, birtuskilyrða, dagsbirtu, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæðar bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýptar húsbygginga og hlutfalls útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags.“ að auki segir í AR2040: „Að sama skapi er það lykilmarkmið í aðalskipulaginu að tryggja að í hverju hverfi séu búsetukostir fyrir alla félagshópa. Það er grundvallaratriði til að skapa félagslega sjálfbær hverfi, auka möguleika á að flytja innan sama hverfis þegar hagir viðkomandi breytast, tryggja breidd í mannlífsflórunni og fyrirbyggja að hverfin verði félagslega einsleit. Þessu er fylgt almennt eftir með því að tryggja fjölbreytni í húsagerðum, skapa mikla breidd í stærð íbúða og herbergjafjölda.“

Eftirfarandi atriði uppfylla m.a. ekki ákvæði í 6. kafla byggingarreglugerðar:



Óðinsgata 14A, grunnmynd kjallara

Breytingar á húsinu að Óðinsgötu 14A:

Samkvæmt 6.7.2 gr. í byggingarreglugerð, skulu íbúðir njóta fullnægjandi birtuskilyrða og loftskipta. Íbúðirnar á efri hæðum uppfylla þessa þætti, hins vegar hefur verið byggt við húsið á jarðhæð og eru báðar íbúðir bæði dimmar og djúpar. Íbúð merkt 0001 er einungis með glugga frá einni hlið eða úr norðvestri. Lítið sem ekkert dagsljós nær til svefnrýmisins og enginn gluggi er til loftunar. Því uppfyllir íbúðin ekki ofangreind ákvæði í byggingarreglugerð.

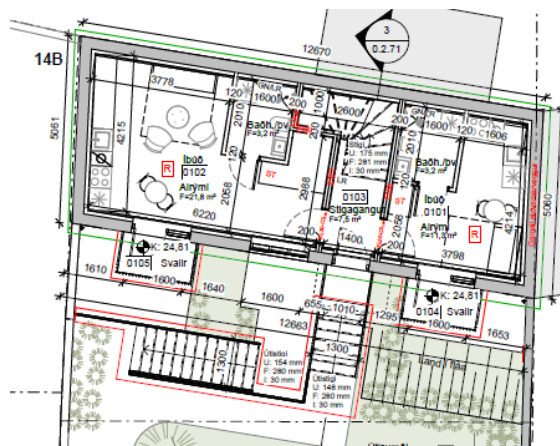
Að öðru leyti falla breytingar á útliti hússins vel að umhverfi sínu og myndi sóma sér vel í götumyndinni.

Breytingar á húsinu að Óðinsgötu 14B:

Hér er verið að búa til margar litlar einstaklingsíbúðir sem uppfylla ekki grundvallar gæði íbúðarhúsnæðis. Stærð og fyrirkomulag íbúðanna er óásættanlegt, sér í lagi minni íbúðirnar á 1. og 2. hæð merktar 0101 og 0201 á uppdráttum. Skv.6.7.1 gr. í byggingarreglugerð skal aðkoma að snyrtingu eða baðherbergi íbúðar ekki vera frá svefnherbergi, nema annað baðherbergi eða snyrting sé í búðinni.



Óðinsgata 14B, grunnmynd kjallara



Óðinsgata 14B, grunnmynd 1. hæðar

Hjólageymsla og sameiginleg rými:

Reiknað er með að byggja við hús til suðvesturs á jarðhæð sem myndi hýsa læsta hjólageymslu undir 13 hjólastæði. Skv. reglum um fjölda bíla- og hjólastæða 2024 Reykjavíkurborgar, þarf að gera ráð fyrir a.m.k. tveim hjólastæðum á íbúð í fjölbýli. Þar stendur m.a. „Gera þarf ráð fyrir að a.m.k. 90% hjólastæða séu í læstu rými (langtímastæði) og að 10% stæða séu nærri inngangi fyrir gesti.“ Hjólageymslan rúmar einungis 13 hjól og ekki er gert ráð fyrir geymslu vagna í rýminu.

Samantekt:

Endurskoða þarf tillöguna út frá:

- gæðum og blöndun íbúðagerða
- viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða
- umhverfisáhrifum eins og skuggavarp fyrir og eftir breytingu á lóð og lóðum í kring

	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

Tillaga samræmist ekki ákvæðum AR2040 um gæði húsnæðis og blöndun íbúðagerða. Endurskoða þarf tillöguna með vísan í umsögn hér að ofan.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.

„Vakin er athygli á að fyrirsögn 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 fyrirsögnunum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.“