

11. júlí 2024

Varðandi: fyrirspurn – Öldugata 45

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. júní 2024 var lögð fram fyrirspurn Árna J. Magnúsar, dags. 22. apríl 2024, um að reisa 3.-4. hæða nýbyggingu á lóð nr. 45 við Öldugötu, milli húsanna að Öldugötu 41 og 45, ásamt því að bæta einni hæð ofan á núverandi hús eða rífa núverandi hús á lóð og byggja þess í stað 3.-4. hæða fjölbýli.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Götumynd tekin af já.is

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin að Öldugötu 45 borgarhluta 1 vesturbær og er á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB1 Framnes.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi. Byggingaleyfisumsóknir þyrfti alltaf að grenndarkynna.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 45 við Öldugötu er einlyft hús með risi byggt árið 1940 skv. fasteignaskrá. Vegna aldurs eru allar breytingar á húsinu háðar umsögn Minjastofnunnar.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að:

- 1) byggja 3-4 hæða nýbyggingu á garðskikanum sem liggur á milli Öldugötu 45 og Öldugötu 41
- 2) bæta við einni hæð á Öldugötu 45 þannig að sú bygging verði með þrjár hæðir auk kjallara?
- 3) fá byggingarleyfi fyrir bæði lið 1) og 2) eða myndi byggingarleyfi fyrir öðrum hvorum liðnum útiloka leyfi fyrir hinum
- 4) fjarlægja núverandi hús að Öldugötu 45 og reisa 3-4 hæða fjölbýli, sennilega með tveimur inngöngum (með húsnúmerin 43 og 45) sem myndi þá rísa á milli Öldugötu 41 og Öldugötu 47

Svæðið innan Hringbrautar er sérstakt hverfisverndarsvæði. Uppbygging svæðisins spannar langt tímabil í sögu borgarinnar en hverfið var að mestu fullbyggt fyrir miðja síðustu öld. Þó má víða finna nýrra húsnæði sem fellt er inn í ríkjandi byggðarmynstur. Þétting af þessi tagi hefur verið fremur smá í sniðum og bundin við einstakar lóðir fremur en heila götoreiti. Einkenni svæðisins er fjölbreytni í húsagerðum og byggingarstíl enda byggðist stór hluti svæðisins upp fyrir tíma nútíma skipulagsgerðar. Svipmóti húsa, á tilgreindum verndarsvæðum sem verða nánar afmörkuð í deili- og/eða 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.

Sú uppbygging sem fyrirspurn er um samræmist ekki byggðarmynstri. Húsin á Öldugötu, milli Brekkustígs og Bræðraborgarstígs, eru flest tvílyft einbýlishús með góðum garði. Umrædd uppbygging myndi skera mjög úr því byggðarmynstri sem og hafa neikvæð grenndaráhrif á hús og lóðir í kring m.a. vegna skuggavarps.

Skoða mætti hóflega viðbyggingu við núverndandi hús og mögulegar breytingar en þá þyrftu alltaf að fylgja með betri gögn þar sem gert væri grein fyrir samhengi hverfissins, byggðarmynstri og mögulegum grenndaráhrifum á nærliggjandi hús og lóðir.

Niðurstaða

- neikvætt er tekið í erindið þar sem það samræmist ekki ákvæðum Aðalskipulags um hverfisvernd sem og vegna mögulegra grenndaráhrifa á hús og lóðir í kring.

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.