



Reykjavík, 14. desember 2023

Úlfarsfell II – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. mars 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 5. desember 2023 þar sem sótt er um leyfi til að breyta erindi USK23030071 þannig að eldri byggingar verða teknar niður og endurbyggðar, bætt við anddyri á vesturhlíð og kjallari dýpkaður í húsi Úlfarsfelli II.



Vesturhlíð



Suðurhlíð



Norðurhlíð



Austurhlíð

Skipulag í gildi

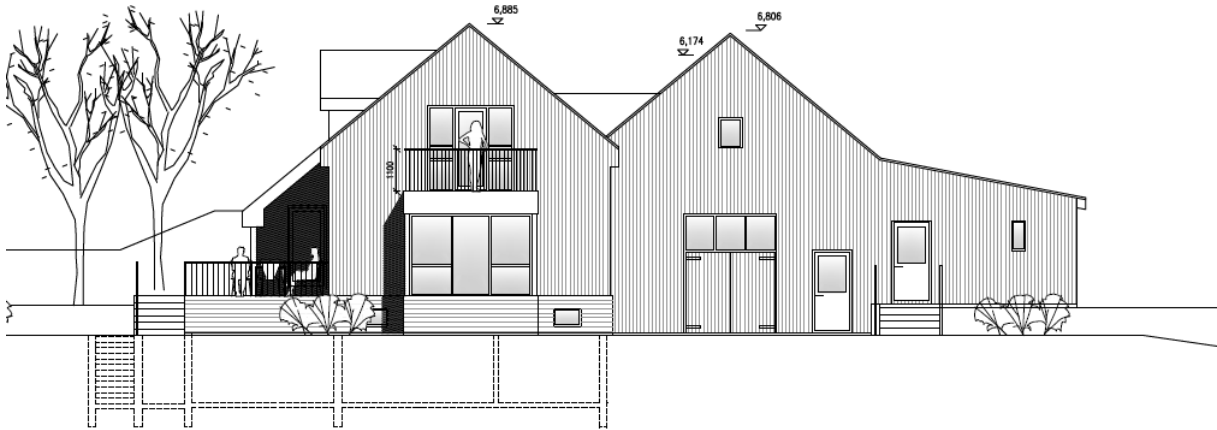
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er lóðin og byggingin á svæði sem er skilgreint sem Opið svæði-Álfsnes. Þar segir „Á opnum svæðum sem ekki hafa sértæka skilgreiningu sem útivistarsvæði og þar sem fyrir eru stök íbúðarhús og/eða sumarhús gildir eftirfarandi: Ekki er gert ráð fyrir fjölgun húsa á slíkum svæðum en viðhalda má og endurnýja núverandi hús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús.“

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Það er ekki deiliskipulag í gildi á svæðinu.

Umsögn

Um að ræða íbúðarhúsalóð skráð tæplega 1 hektari að stærð, 9242 fm. Mismunandi matshlutar eru skilgreindir þ.e. einbýli, fjós, fjárhús, hesthús, hlaða og geymslu en ekki eru skilgreindar stærðir í gögnum FMR né í Borgarvefsjá. Fasteignir eru byggðar árið 1926-1928 samkvæmt fasteignaskrá

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa að eldri byggingar verða teknar niður og endurbyggðar, bætt við anddyri á vesturhlíð og kjallari dýpkaður í húsi.



Samkvæmt umsögn frá Borgasögusafni Reykjavíkur (14.09.2022) segir að“ húsin að Úlfarsfelli II hafi **hátt varðveislugildi**, einkum með tilliti til menningarsögulegs gildis og umhverfisgildis. Því er lagt til að gildandi ákvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, um að viðhalda megi og endurnýja núverandi hús á svæðinu standi. Komi til deiliskipulagsgerðar er lagt til að húsin verði **vernduð í rauðum flokki**: Einstök hús, húsaráðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistalegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Fornleifar innan lóðamarka á Úlfarsfelli II, þar á meðal gamla bæjarstæði, eru eldri en 100 ára og njóta friðunar nema að annað sé ákveðið af Minjastofnun Íslands.“

Samkvæmt upplýsingum í umsókn hefur ástandskoðun leitt í ljós að húsin eru verr farin en upphaflega var áætlað og því óskað eftir leyfi til að fjarlægja eldri byggingar og þær endurbyggðar. Samkvæmt umsögn frá Minjastofnun Íslands (4.okt.2023) hafa húsin ekki náð þeim aldri til að teljast til friðaðra húsa. Minjastofnun gerir ekki athugasemd við að bæjarhúsin að Úlfarsfelli II verði tekin niður og endurbyggð í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti, enda snýr varðveislugildi bæjarhúsanna helst að ásýnd þeirra í umhverfinu. Ítrekað er að fornleifafræðingur hafi eftirlit með framkvæmdum sem hafa jarðrask í för með sér.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 má viðhalda og endurnýja núverandi byggingu á svæðinu. Í stefnu aðalskipulags er hins vegar ekki tekið jákvaðt í niðurrif húsa. Stefnan er að endurnýta sem mest það sem fyrir er. Hið æskilega er að nýta húsnæði sem nú þegar er til staðar, viðhalda og lengja líftíma þess og reikna ávallt út kolefnisspor niðurrifs.

Út frá umhverfissjónarmiðum er ljóst að innbundið kolefni í steiptum mannvirkjum er hátt. Skuldbindingar þjóða til minni kolefnislosunar leggja þær kröfur á hendur allra að tileinka sér ný sjónarmið og viðmið í uppbyggingu og mannvirkjagerð. Eigendum mannvirkja ber því skylda til að hámarka nýtingu byggingarefna til að lágmarka kolefnisspor. Nýting steyptra burðarvirkja er lykilatriði til að ná því markmiði.

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirlöndum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirlönda og heilbrigðiseftirlits.

Niðurstaða

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að eldri byggingar verði fjarlægðar og þær endurbyggðar samkvæmt teikningum, enda liggur fyrir ástandskoðun og varðveislugildi bygginganna. Skipulagsfulltrúi hvetur til að endurnýta byggingarefnin eins og mögulegt og huga að mótvægisaðgerðum til þess að lágmarka kolefnisspor.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrönn Valdimarsdóttir, verkefnastjóri

DRÖG