

Varðar: Baldursgata 13 – fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. júní 2023 var lögð fram fyrirspurn Axels Kaaber, dags. 28. apríl 2023, um að framlengja kvist á risibúð í húsinu á lóð nr. 13 við Baldursgötu og stækka íbúðina sem því nemur ásamt því að setja svalir á miðhæð og efstu hæð norðvesturhlíð hússins sem snýr að Óðinsgötu, samkvæmt uppdráttum TÓ arkitekta, dags. 28. apríl 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd



Götumynd

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 á Baldursgötu 13 borgarhluta 2 Miðborgar og er á skilgreindu íbúðarsvæði miðsvæði M2a, Holt-Laugavegur.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir þennan reit. Því verður erindið skoðað út frá byggðarmynstri, sérkennum og fagurfræðilegum áherslum byggingarinnar en jafnframt hvert fordæmisgildi tillögunnar er. Allar byggingaleyfisumsóknir þarf að grenndarkynna.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 13 við Baldursgötu, er steinsteypt fjölbýlishús, byggt árið 1919 skv. fasteignaskrá. Það er því friðað skv. *Lögum um menningarminjar 80/2012, kafli VII, 29. gr.* og má því ekki spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi og í samráði við Minjastofnun Íslands. Óskað er eftir álitum skipulagsfulltrúa á að framlengja kvist á risibúð í húsinu á lóð nr. 13 við Baldursgötu og stækka íbúðina sem því nemur ásamt því að setja svalir á miðhæð og efstu hæð norðvesturhlíð hússins sem snýr að Óðinsgötu.

Auk þess að húsið er friðað er í gildi reitinn *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 ýtrustu varúðar við þróun byggðar innan svæðisins og að meginmarkmiðum borgarverndunarstefnu verði fylgt eftir í hvívetna. Í því felst m.a. breytingar á ytra útliti bygginga og lóða.

Við stækkun kvista hefur verið miðað við leiðbeiningar sem gefnar hafa verið út með hverfisskipulags-áætlunum. Þar eru er að finna góðar leiðbeiningar um hvernig standa skal að hönnun kvista og annarra þakbreytinga. Í leiðbeiningum er bent á að þótt kvistir og þakgluggar auki birtu og bæti nýtingu þakrýma þá geta stórir kvistir borið hús ofurliði og raskað hlutföllum þeirra. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meira en hálf miðlína þaks.

Sjá leiðbeiningar: <https://skjol.hvsk.is/leidbeiningar/Leidb-Hvsk-Thakbreytingar.pdf>

Í fyrirspurn er spurst fyrir um hvort byggja megi kvisti sem ná yfir allt þakið, beggja megin, sem er ekki í samræmi við leiðbeiningar. Ef skoðað er byggðamynstur götunnar og reitsins sést að víða eru kvistir en þeir eru yfirleitt minnihattar og engin dæmi eru um að kvistir nái þvert yfir allt þakið. Húsin á móti eru þó með brotþaki (mansard) og kvistum.

Þetta hús er samt sem áður ekki dæmigert fyrir götuna þar sem áberandi karnap stendur út á götu sem, ásamt gafflvegg Baldursgötu 15, rammar inn fyrirhugaðan kvist. Í þessu tilfalli myndi stækkun kvists gera húsið heildstæðara en það er nú og því er tekið jákvætt í þá breytingu. Þakkantar skulu þó alltaf halda sér eins og þeir eru nú. Á norðurhlið myndi stór kvistur yfir allt þakið skerða birtu svala á húsi númer 15 við Baldursgötu og því er ekki fallist á þá breytingu. Þó er tekið jákvætt í að samræma litla kvistinn (í stigahúsi) við þann stóra. Hann skal þó ekki stækka í sjálfu sér, aðeins hækka. Þakkantur skal vera óbreyttur.

Því er jákvætt tekið í stækkun kvists þvert yfir þak á suðurhlið og samræmingu minni kvists við þann stóra á norðurhlið.



Útlit frá Baldursgötu - Fyrir breytingu

1:200



Útlit frá Óóinsgötu - Fyrir breytingu

1:200



Útlit frá Baldursgötu - Eftir breytingu

1:200



Útlit frá Óóinsgötu - Eftir breytingu

1:200

Breytingar – útlit til viðmiðunar

Í fyrirspurn er einnig spurst fyrir um svalir. Ekki eru gerðar athugasemdir við gerð svala en fara skal eftir leiðbeiningum hverfissskipulags um hönnun svala á eldri húsum þar sem bæði er fjallað um efnisval og útlit svala. Léttar stálgrindasvalir sem skyggja ekki á upprunalega byggingu passa vel í þessu tilfalli. Dýpt svala skal miða við að hægt sé að festa þær á útvegg án áberandi festinga og án þess að setja súlur undir þær. Sjá leiðbeiningar: <https://skjol.hvsk.is/leidbeiningar/Leidb-Hvsk-Svalir-utlitsbreytingar.pdf>

Allar þessar breytingar þurfa að fá samþykki Minjastofnunar Íslands áður en hægt er að sækja um þær til byggingafulltrúa.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í stækkun kvists á suðurhlið, þá hlið sem nýr að Baldursgötu, og samræmingu kvista á norðurhlið sbr. umsögn.
- Jákvætt er tekið í uppsetningu svala sbr. umsögn.
- Allar breytingar á húsinu þurfa samþykki Minjastofnunar.
- Afla þarf samþykkis meðlóðarhafa við breytingunum.
- Byggingaleyfisumsókn verður grenndarkynnt þegar og ef hún berst.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri