

## Bragagata 31 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. september 2024 var lögð fram fyrirspurn Eiríks Pálssonar, dags. 9. september 2024, um hækkun á þaki hússins á lóð nr. 31 við Bragagötu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Loftmynd, Borgarvefsjá 2023.



Bragagata 31, skjáskot ja.is 2022.

### 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 Bragagata 31 í skilgreindri íbúðarbyggð, nánar til tekið ÍB10, í þingholtum.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn og eru byggingarleyfisumsóknir grenndarkynntar þegar við á.

### Fyrirspurn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa vegna fyrirspurnar umsækjanda, hvort hægt sé að hækka þak hússins og/ eða breikka kvisti til að gera íbúðina, sem ósamþykkt íbúðahæfari. Hæsta lofthæð er um 2,1 metri. Ekki er möguleiki að gera sturtu í baðherbergi vegna of lágrar lofthæðar.

### Umsögn

Samkvæmt aðalskipulagi er hverfið skilgreint sem sérstakt hverfisverndarsvæði sbr. i. liður 6.3. gr. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, en þar er markmiðið m.a. að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni byggðar.

Baldursgata 31 er tveggja hæða steinsteypt hús með risi, hannað af Pjetri Ingimundarsyni árið 1928 og nýtur friðunar vegna aldurs. Eigendum húsa sem byggð voru 1940 eða fyrr sem hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa er skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands, sbr. 1. mgr. 30 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Mikilvægt er að hugað verði að hækkun þaksins á öllu húsinu, en í fyrirspurn er aðeins rætt um hækkun þaks yfir einni íbúð.

Ekki er hægt að heimila íbúðir ef þær uppfylla ekki öll skilyrði gildandi byggingarreglugerðar. Samkvæmt grein 6.7.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, skal lofthæð í íbúðarherbergjum og eldhúsi vera a.m.k. 2,50 m að innanmáli mælt frá fullfrágengnu gólfi að fullfrágengnu lofti. Heimilt er að víkja frá þessu ef meðalhæð herbergis er minnst 2,20 m og lofthæð minnst 2,50m í að minnsta kosti 1/3 hluta þess. Samanlagt ljósop glugga hvers herbergis skal ekki vera minna en sem svarar til 1/10 af gólfleti þess, þó aldrei minna en 1 m<sup>2</sup>.

Húsið stendur þétt upp að húsum næstu lóða og getur því hækkun þaks haft áhrif á aðliggjandi lóðir. Gera þarf því grein fyrir skuggavarp á nærliggjandi lóðir fyrir og eftir breytingu.

	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

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að fyrirspyrjandi leggi fram byggingarleyfisumsókn á grundvelli ofangreindra athugasemda.

- Byggingarleyfisumsókn verður grenndarkynnt berist hún.
- Samþykki meðlóðarhafa þarf að fylgja byggingarleyfisumsókn.
- Skuggavarp þarf að fylgja með byggingarleyfisumsókn.
- Umögn Minjastofnunar Íslands þarf að fylgja með byggingarleyfisumsókn.
- Ekki er hægt að fá íbúð samþykkt nema hún uppfylli skilyrði gildandi byggingarreglugerðar.

*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.*

## f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt/ verkefnastjóri