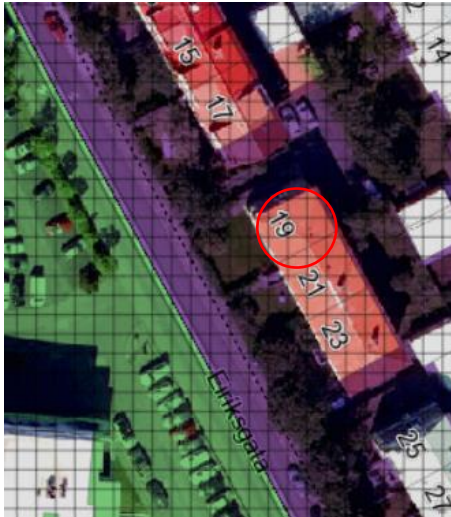




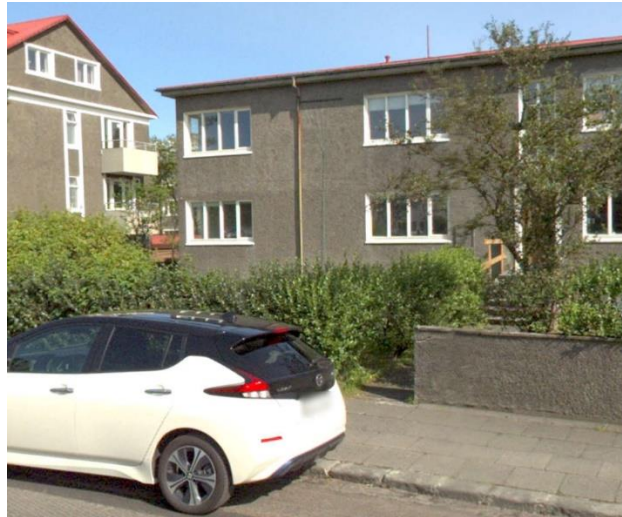
Reykjavík, 22. febrúar 2024

## Varðar: Eiriksgata 19 – erindi frá byggingarfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. febrúar 2024 var lagt fram erindi frá afgangslufundi byggingarfulltrúa frá 13. febrúar 2024 þar sem sótt er um leyfi að breyta kjallara í íbúðir á lóð nr 19 við Eiriksgötu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



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 er lóðin og byggingin á Eiriksgötu 13 staðsett á íbúðarsvæði, ÍB12 Skólavörðuholti.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi á lóðinni.

### Umsögn

Húsið á lóð nr. 19 við Eiriksgötu er steinsteypt fjölbýlishús, byggt árið 1934 skv. fasteignaskrá. Það nýtur því verndar skv. *Lögum um menningarmínjar 80/2012*, og er skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands, hyggist eigendur spilla því, rífa eða flytja úr stað. Óskað er álits skipulagsfulltrúa á hvort heimilt sé að breyta kjallara í hússins íbúðir á lóð nr 19 við Eiriksgötu. Þar eru nú skv. teikningum geymslur og þvott- og þurrkherbergi ásamt hitakompu.

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 yfurstu 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.

Samkvæmt tillögu er gert ráð fyrir að gengið sé inn í fyrirhugaðar íbúðir í kjallara um framhlið hússins. Til að það sé hægt þarf að grafa frá stórum hluta framhlið hússins og gera tröppur niður. Slík framkvæmd myndi breyta húsinu mikið að utan og hlutföll þess myndu raskast sem er ekki í anda hverfisverndar.

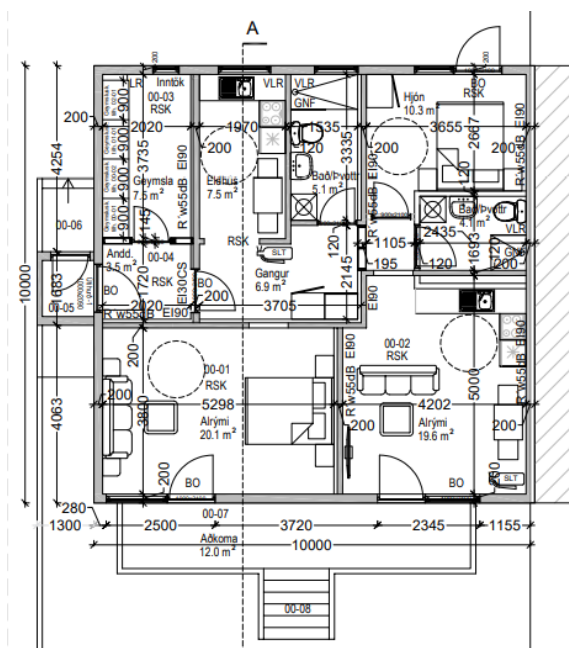
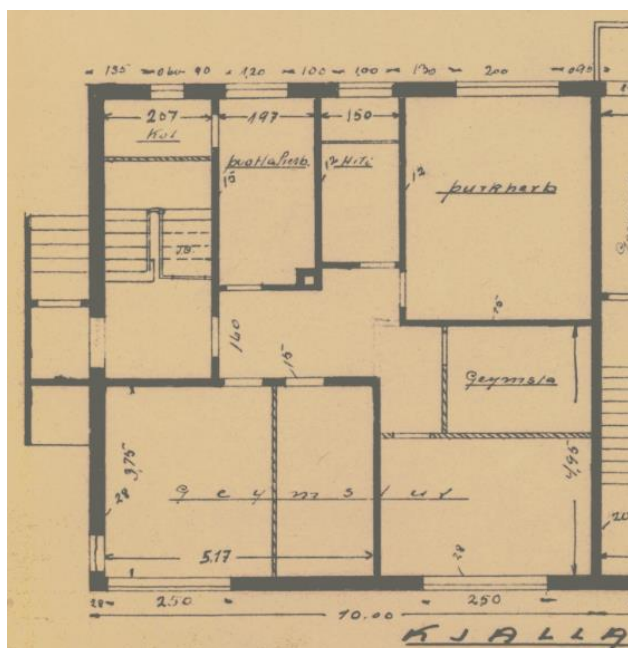
Í rammaskipulagi, sem gert var fyrir reitinn segir: Svæðið er mjög þéttbýlt, fáeinar stórar og margar litlar íbúðir en víða hafa verið innréttaðar íbúðir í kjölluðum og rishæðum.“. Í niðurstöðu segir ennfremur: „Ekki skal samþykkja eða gerar nýja íbúðir í kjöllum eða á rishæðum.“.

Almennt eru ekki gerðar athugasemdir við fjölgun íbúða ef forsendur gefa tilefni til, m.a. næg birtugæði og að ekki þurfi að raska útliti verndaðra húsa. Í þessu tilfalli eru þær forsendur ekki fyrir hendi, rýmið er mikið niðurgrafið, gluggar litlir og ekki verður heimilað að grafa frá húshlið í suðurgarði þar sem það myndi breyta útliti hússins of mikið sem og heildarmynd götunnar. Bent er sérstaklega á 6.7.4 gr. byggingarreglugerðar en þar segir:

*Óheimilt er að hafa sjálfstæða nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgráfnir nema að uppfylltum öllum eftirfarandi skilyrðum:*

- Minnst ein hlið íbúðarrýmis skal ekki vera niðurgráfin, þ.e. frágengið yfirborð jarðvegs skal vera neðar en gólfkóti íbúðarinnar.*
- Óniðurgráfin hlið skal snúa móti suðaustri, suðri, suðvestri eða vestri og þar skal vera stofa íbúðarinnar.*
- Lengd óniðurgráfnar hliðar skal minnst vera 25% af lengd þeirra veggflata sem afmark íbúðina.*
- Ákvæði 2. mgr. skulu uppfyllt hvað varðar öll niðurgráfin íbúðarherbergi íbúðar.*

Ekki verður samþykkt að grafa frá húsi á þeirri hlið sem snýr að götu.



Samþykkt teikning af kjallara og ný tillaga að kjallara með tveimur íbúðum

## Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið, samræmist ekki hverfisverndarákvæði aðalskipulags.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri