



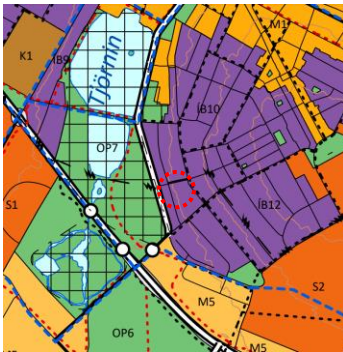
## Fjólugata 19 – Umsókn vegna lokaúttektar

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. ágúst 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 1. ágúst 2023 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta erindi BN055935 vegna lokaúttektar þannig að útfærslu á uppbyggingu á kvisti hefur verið breytt og bílastæðum fjölgað í þrjú á lóð nr. 19 við Fjólugötu. Erindi fylgir bréf frá hönnuði dags. 5. júní 2023.

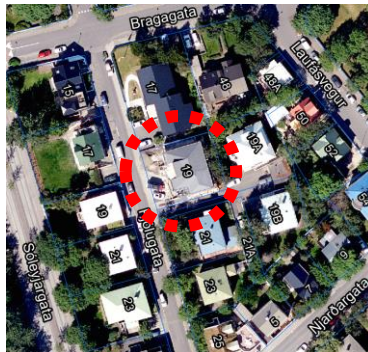
### Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040), samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Íbúasvæðis (ÍB10). Reiturinn fellur undir hverfisvernd innan Hringbrautar.

Deiliskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir reitinn sem lóðin er á.



AR2040



Loftmynd



Ljósmynd af vettvangi af 5 bílastæðum við götu

### Umsögn

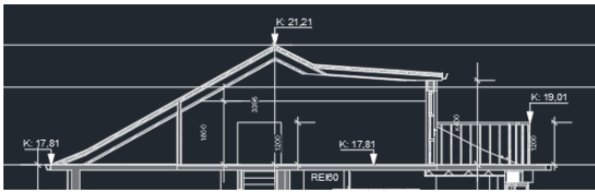
Spurt er um afstöðu skipulagsfulltrúa vegna óleyfisframkvæmda innan lóðar nr. 19 við Fjólugötu. Sótt er um leyfi til þess að breyta erindi BN055935 vegna lokaúttektar þannig að útfærslu á uppbyggingu á kvisti hefur verið breytt á pappírnum / uppdraetti og bílastæðum fjölgað úr tveimur í þrjú.

Umbreyting einbýlishússins að Fjólugötu 19 í þessari mynd á sér nú um sjö ára forsögu. Lóðin er hluti af heilsteyptri byggð í miðbæ Reykjavíkur sem nýtur verndar vegna byggðarmynsturs. Lóðin er innan Hringbrautar og nýtur því hverfisverndar.

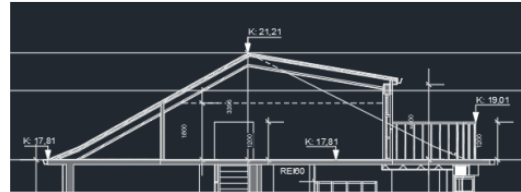
Líkt og kom fram við grenndarkynningu fyrir nágrenninu dagana 15. október til 12. nóvember 2019 féllst skipulagsfulltrúi á að koma til móts við eindregnar óskir lóðarhafa og grenndarkynna breytingar þar sem aukið var á salarhæð kjallara, aðkomutröppum var breytt, fallist var á stækkanir og sameining svala á 2. hæð, endurnýjun á þaki ásamt hækkun þakmænis með nýjum kvisti á nýju svefnherbergi í rúmbetri rishæð mót suðvestri, fjarlægja skorstein ásamt því að innrétta þrjár íbúðir í stað einbýlis.

Af rúmlega árs gamalli lofmynd að ræða er nú öll framlóðin lögð undir 5 bílastæði með tilheyrandi upprifi á gróðri og breyttri ásýnd götumyndar. Einnig hefur þakkvistur aðalsvefherbergis íbúðar á annarri hæð verið uppfærður með stærra sniði slétt frá aðalþakmæni sem sjá má á gögnum sem fylgdu með umsókninni:

- Athugasemd vegna breyttrar útfærslu á efri hluta kvists sbr. hér að neðan:

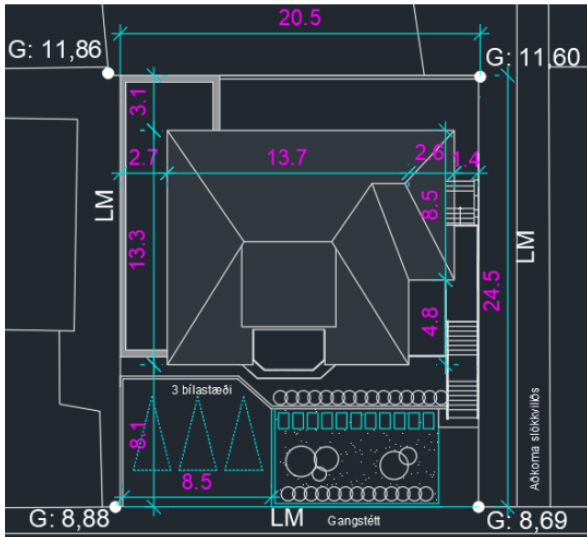


Skv. samþykktum aðaluppdráttum

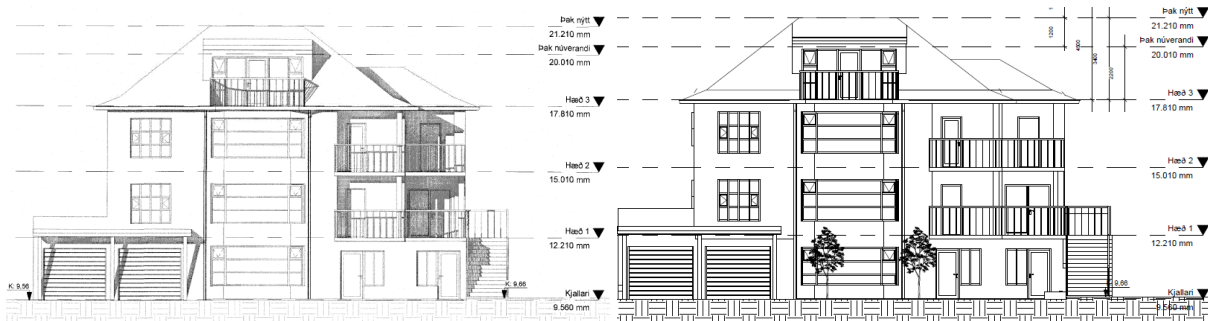


Famkvæmd útfærsla

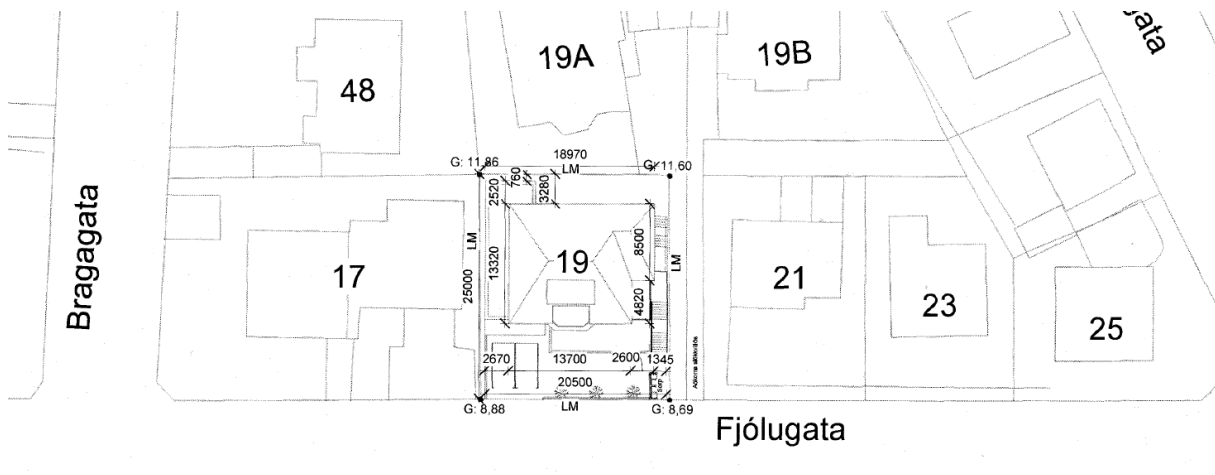
- Athugasemd vegna bílastæða við götu sem ekki eru á uppdrætti:



Breytt útlit þaks þar sem þakkvstur er stærri að umfangi en grenndarkynntir uppdrættir sýndu nágrenninu



Götuframhlið - Grenndarkynntur uppdráttur frá 2019 til vinstri og reyndaruppdráttur skv. umsókn til hægr



Grenndarkynnt afstöðumynd sýnir umfang þakkvists

## Niðurstaða

Ljóst er að ekki verður unað við þann fjölda bílastæða innan lóðarinnar sem hefur verið komið fyrir með hellulögn og niðurfellingu trjáa. Gengið hefur verið freklega á götu- og almenningsrýmið, ekki aðeins útlitslegu tilliti heldur einnig með rofi gangstéttar. Skipulagsfulltrúi vegur og metur ákveðna þætti í tilfellum sem þessum, þ.e.a.s. í samhengi við gæði og öryggi borgarumhverfisins sbr. hverfisvernd og stefnumótandi markmið gildandi aðalskipulags t.a.m. kaflann Græna borgin á bls. 30.

| KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK |   |              |          |              |               |            |
|--|---|--------------|----------|--------------|---------------|------------|
| ÍBÚÐARHÚSNÆÐI                                    | BÍLASTÆÐI   |              |          |              |               | HJÓLASTÆÐI |
|  | SVÆÐI I   |              | SVÆÐI II |              | SVÆÐI I og II |            |
|  | Viðmið  | Hámark       | Viðmið   | Hámark       |               | Lágmark*   |
| (staði/íbúð)                                     |   |              |          |              |               |            |
| Fjölbýli/sérbýli <sup>1</sup>                    | 1 herbergi  | 0,25         | 0,75     | 0,5          | 1             | 2          |
|  | 2 herbergi  | 0,5          | 0,75     | 0,75         | 1             |            |
|  | 3 herbergi  | 0,75         | 1        | 1            | 1,5           |            |
|  | 4+ herbergi   | 0,75         | 1        | 1            | 1,5           |            |
|  | Gestir  | 0,1 pr. íbúð |          | 0,1 pr. íbúð |               |            |
| Námsmannabúðir <sup>2</sup>                      | 1-2 herbergi  | 0            | 0,1      | 0,2          | 0,5           | 1-2        |
|  | 3 herbergi  | 0            | 0,2      | 0,2          | 1             | 2          |
|  | 4+ herbergi   | 0            | 0,2      | 0,4          | 1             |            |
| Hjúkrunar- og dvalarheimili <sup>3</sup>         | Miða við 0,1 gestastæði pr. rúm.<br>Fjöldi starfsmannastæða skal meta hverju sinni. |              |          |              |               |            |

Eftirspurn eftir bílastæðum ræðst af mörgum þáttum hins byggða umhverfis, ekki síst fjölbreytileika byggðar, þéttleika íbúða, atvinnu og þjónustu ásamt góðu aðgengi að almennings- amgöngum. Almennt þegar lagt er mat á staðsetningu og fjölda bílastæða, hvort heldur við uppbyggingu eða endurnýjun, ber fyrst að nefna að gatan Fjólugata fellur innan svæðis 1 sem býr við skarpari eða þrengra mati á þéttbýlismörkum en svæði 2 (sjá reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, samþykkt í borgarráði 10. janúar 2019).

Við útreikning á fjölda bílastæða innan lóðarinnar sbr. töflu úr bíla- og hjólastæðareglum að ofan er viðmiðið samtals eitt bílastæði talsins sé miðað við einbýlishús. Sé miðað við þrjár íbúðir, eina 3-herbergja og tvær 5-herbergja íbúðir er viðmiðið 2,25 bílastæði. Skipulagsfulltrúi getur hvorki fallist á að miðað sé við hámarks fjölda bílastæða innan lóðarinnar né aukin fjölda umfram viðmið í ljósi staðreynda málsins sem raktar eru í umsögn að ofan auk þess sem rík öryggissjónarmið kalla á að ekki verði aukið á rof eða niðurtöku gangstéttarkants umfram þau tvö bílastæði sem voru grenndarkynnt nágrenninu í lok árs 2019.

Þegar litið er til göngufjarlægða og aðgengis að góðum almenningsamgöngum í miðbænum eða öðrum góðum vistvænum ferðamáta á svæðinu, er örðugt að heimila fleiri bílastæði innan lóðarinnar en þeirra tveggja sem svara til breiddar tvöfalds bílskúrs sem grenndarkynntir uppdrættir sýndu 2019.

Ekki er heimild fyrir þeim fjölda bílastæða sem sjá má á framhluta lóðarinnar í dag. Skipulagsfulltrúi tekur neikvætt í fjölgun bílastæða umfram þau tvö stæði sem voru grenndarkynnt hagaðilum í nágrenninu.

Ljóst er að gengið hefur verið freklega á borgarland og göngu- og hjólaleiðir gerðar ótryggari með tilkomu óleyfisframkvæmda. Einnig er litið á upprif trjáa og annars gróðurs í framhluta garðs við götu alvarlegum augum.

Farið er fram á formlega afstöðu Borgarsögusafn Reykjavíkur á útlitsbreytingum þaks í ljósi þess að kvistur er umfangsmeiri en grenndarkynntir uppdrættir sýndu og því ekki í samræmi við samþykkt byggingarleyfi dags. 1. desember 2020. Jafnframt er farið fram á skuggavarpsgreiningu svo hægt sé að leggja mat á umfang grenndaráhrifa.

## f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

## Ljósmyndir af vettvangi







