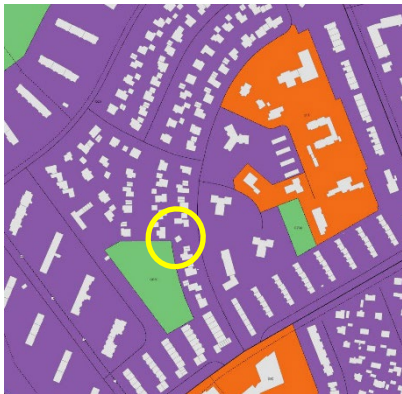


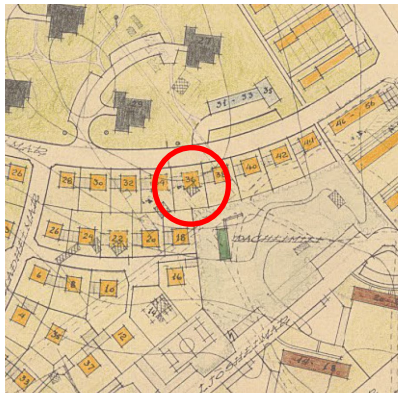


Sólheimar 36 (fsp) stækkun húss og skúrs

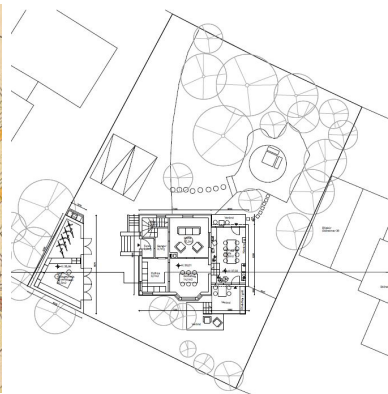
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 9. nóvember 2023 var lögð fram fyrirspurn Esju Architecture, ásamt bréfi, dags. 27. október 2023, um stækkun hússins á lóð nr. 36 við Sólheima og koma fyrir skúr á lóðarmörkum, samkvæmt uppdr. Esju Architecture, dags. 27. október 2023. Einnig er lagt fram skuggavarp, dags. 27. október 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags, 1955.



Tillaga ESJA arkitekta, 2023.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 26. apríl 2012. Skv. aðalskipulaginu er Sólheimar 36 í skilgreindu íbúðarsvæði, nánar til tekið ÍB36 í Laugardal.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag Heimahverfis, skipulag í Langholti, Álfheimar, Goðheimar, samþykkt í bæjarráði 3. febrúar 1956, ásamt áorðnum breytingum. Hverfisskipulag Laugardals er í undirbúningi og verða vinnutillögur kynntar í byrjun ársins 2025.

Um byggðina

Heimahverfið byggist upp kringum 1960 eftir skipulagsuppdráttum Gunnars Hanssonar og Gunnars Ólafssonar frá 1955. Einkenni byggðarinnar eru blandaðar húsagerðir í mórernískum stíl. Húsin raða sér í brekkuna meðfram götunum sem liggja í norður og suðurátt.

Á umræddri lóð stendur elsta húsið götunni sem stendur öðru vísi en önnur hús við götuna enda hverfið skipulagt 36 árum seinna. Í Byggðarkönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur (áður Minjasafns Reykjavíkur) segir: „Við Sólheima 36 stendur hús er kallast Urður. Það lét Pálmi Einarsson reisa árið 1929 eftir teikningum Ásgeirs S. Guðlaugssonar húsasmíðameistara á erfðafestulandinu Þvottalaugabletti 36. Þar var búskapur fram til ársins 1960. Býlið Urðir var skráð við Engjaveg en þegar farið var að byggja í Heimahverfi á árunum kringum 1960 var það skráð við Sólheima. Skemmtilegt samspil er á milli litla býlisins og hinna stóru íbúðablokka sem standa við Sólheimana.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi var reiknað með að húsið yrði fjarlæggt og þar myndi rísa stærra hús svipað öðrum húsum sem standa við götuna. Húsið við Sólheima 36 er steinsteypt einbýlishús á þremur hæðum: kjallari, hæð og ris.

Fyrirspurn

Óskað er eftir að byggja 24 m² viðbyggingu við einbýlishúsið ásamt 34 m² skúr á lóðarmörkum. Lóðin er falleg og gróin, en tengingu skortir milli húss og garðs. Fyrirspurnaraðilar telja að viðbyggingin muni bæta úr því og ásamt því að rýmka aðalhæð hússins. Skúrinn mun vera





staðsettur norðvestanmegin við húsið og er hugsaður í stað bílskúrs, sem hjólageymsla og verkstæði. Fyrirhuguð viðbygging og skúrbygging eru báðar á einni hæð með burðarvirki úr timbri, einangrað að utan með hallandi torfpaki.

Umsögn

Húsið við Sólheima 36 er fallett steinsteypt hús sem minnir á gamla tíma og sómir sér vel í götunni með falletta grónum garði innan um önnur nýmóðernísk hús frá 6. áratugnum.

Húsið er byggt árið 1929 og samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir: „*Eigendum húsa sem byggð voru 1940 eða fyrr sem hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa er skylt að leita áhlits Minjastofnunar Íslands.*”

Meðfylgjandi er skýringauppráttur af fyrirhuguðum framkvæmdum og er lýst ágætlega í bréfi sem fylgir fyrirspurninni. Engar útlitsmyndir fylgja hins vegar með fyrirspurn.

Bent er á að þegar viðbygging og breytingar á eldra húsi eru hannaðar og útfærðar þarf að tryggja gott samspil milli þess eldra og þess sem bætt er við. Nokkrar leiðir er hægt að fara við hönnun viðbygginga og er mikilvægt að kanna hið sögulega einkenni aðalbyggingar og byggðarmynstur hverfisins. Mælt er með eftirfarandi:

- Viðbygging falli vel að byggingarstíl, efnisvali og hönnun aðalbyggingar, svo ekki sé hægt að greina að um nýbyggingu sé að ræða.
- Viðbygging sé augljós viðbót og greinilega byggð á öðrum tíma en aðalbyggingin, huga þarf þó að því að aðalbyggingin fá að njóta sín.

Sama á við um hönnun skúrsins. Staðsetning skúrsins er á lóðarmörkum tveggja annarra lóða, Glaðheima 18 og Sólheima 34 og þarf að leysa í samráði við nærliggjandi lóðarhafa. Huga þarf einnig að þeim umhverfisáhrifum sem af honum hlýtur eins og skuggavarpi, sér í lagi á aðliggjandi lóðir. Sýna skal fram á skuggavarp fyrir þrjár mismunandi dagsetningar: 21. janúar, 21. mars og 21. júní. Þar af tvær til sex tímasetningar yfir daginn á meðan dagsljóssins nýtur: Klukkan 07, 10, 13, 16, 19, 22 eftir árstíðum:

	Vetur 21/01	Jafndægur 21/03	Sumarsólstöður 21/06
07:00	■	■	■
10:00	■	■	■
13:00	■	■	■
16:00	■	■	■
19:00	■	■	■
22:00	■	■	■

Gera þarf grein fyrir byggingarmagni í skilmálatöflu og byggingarreitur skal ná utan um byggingar.

Niðurstaða

Ekki er lagst gegn því að umsækjandi láti gera breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað sem verður grenndarkynnt. Gera þarf grein fyrir skuggavarp á deiliskipulagsuppráttum. Þá þarf að liggja fyrir umsögn Minjastofnunar, vegna aldurs hússins.

f.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.

