

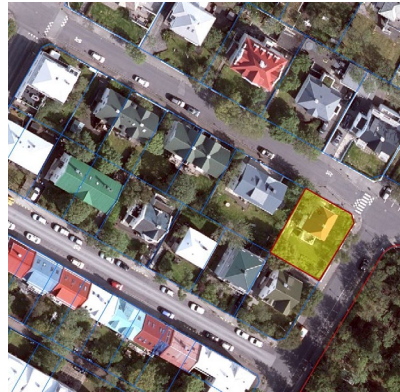


## Sólvallagata 1 (fsp). Stækkun húss

Lögð fram fyrirspurn Þrastar Leóssonar, dags. 16. október 2023, um að byggja anddyri á 1. hæð og kjallara þar undir á vesturhlíð hússins á lóðinni nr. 1 við Sólvallagötu. Einnig lagður fram uppdr. Davíðs Kristjánss Pitt arkitekts FAÍ, dags. 6. október 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Loftmynd. Ja.is, 2022.



Skjáskot af Sólvallagötu 1.

## Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulaginu er Marargata 4 í skilgreindri íbúðarbyggð, nánar til tekið ÍB1, í Gamla Vesturbænum.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir umrædda lóð. Hverfið er skilgreint sem hverfisverndarsvæði sbr. 6.3.i. gr. í skipulagsreglugerð.

## Fyrirspurn

Spurt er hvort heimilt verði að byggja yfir anddyri á 1. hæð með þaksvolum og þar undir kjallara á vesturhlíð húss skv. teikningum.

## Umsögn

Húsið er 1 hæð og ris ásamt kjallara teiknað árið 1925. Ekki hefur farið fram húsakönnun innan reitsins sem Sólvallagata 1 tilheyrir. Samkvæmt almennra markmiða borgarverndar Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 (bls: 141-142) er m.a. áréttað að ákvarðanir um verndun byggðarheilda, húsaraða, stakra húsa og annarra mannvirkja verði ávallt byggðar á faglegu og heilrænu mati með almannahagsmuni að leiðarljósi. Þar segir m.a.: Svipmóti húsa, á tilgreindum verndarsvæðum sem verða nánar afmörkuð í hverfisskipulagi, varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak verði sem minnst raskað og endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð hússins.

Húsið er byggt árið 1925 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 álits Minjastofnunar Íslands.“

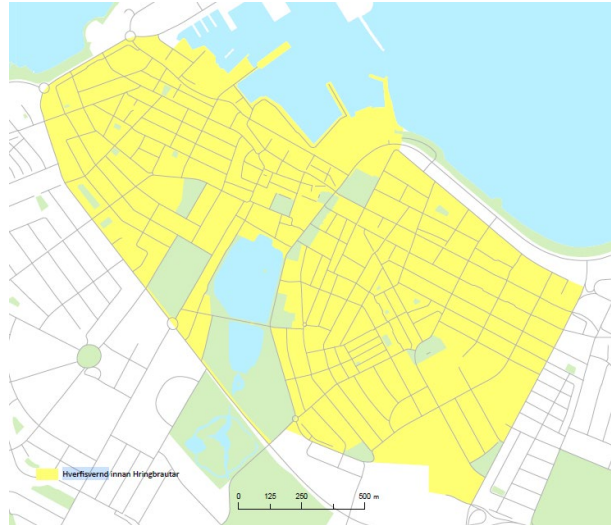




Fyrir svæðið er í gildi hverfisvernd og verndarákvæði og húsið tilheyrir vernd i appelsínugulum flokki og er því umsagnarskylt MI.



Hluti húsverndarkorts Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 – Sólvallagata 1 merkt rauðum hring.



Svæðið innan Hringbrautar er skilgreint sem verndarsvæði samkvæmt hverfisverndarákvæðum skipulagslaga. AR 2040.

Tillaga að viðbyggingu og breytingar á eldra húsi fellur vel að byggingarstíl eldra húss. Gæta þarf því einnig að efnisvali viðbyggingar svo ekki sé auðgreinanlegt að um nýbyggingu sé að ræða.

Nýting þakflatar bílskúrs undir svalir er óhefðbundin og getur eftir atvikum haft veruleg áhrif á nýtingarmöguleika nágrannalóða, svo sem vegna hljóðvistar og yfirsýnar yfir næstu lóðir. Verður að telja að slík nýting á þaki anddyris snerti grenndarhagsmuni aðliggjandi lóðarhafa enda stendur mannvirkið nálægt mörkum þeirrar lóðar. Þegar nýting þakflatar bygginga til útivistar hefur áhrif á grenndarhagsmuni þarf hún að hafa stoð í deiliskipulagi, en svæði það sem hér um ræðir hefur ekki verið deiliskipulagt.

### Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið að öðru leyti en að ekki er hægt að fallast á þaksvalir. Leggja þarf inn umsögn Minjastofnunar með byggingarleyfisumsókn sem yrði grenndarkynnt.

f.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.