

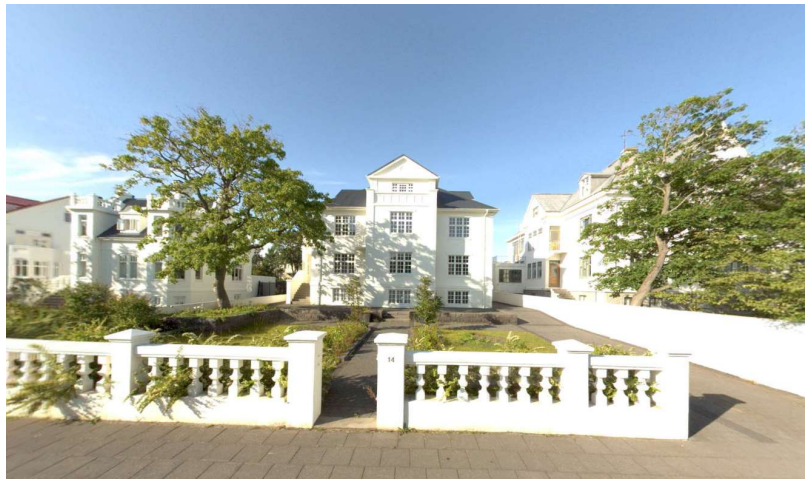
Sólvallagata 14

Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 22. ágúst 2023 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta innra skipulagi, byggja lyftuhús norðan aðalinngangs, byggja yfir svalir ofan á inngangi, gera nýjan inngang og tröppur á norðurhlið 1. hæðar að eldhúsi íbúðarhúss, mhl.01, byggja ofan á bílskúr, mhl.02, með aðgengi um utanáliggjandi stiga meðfram vesturhlið, jafnframt því að byggja vaktskýli, mhl.03, fyrir öryggisgæslu í suðvestur horni lóðar og reisa öryggisgirðingu inni á lóð og meðfram lóðarmörkum aðliggjandi lóða einbýlishúss á lóð nr. 14 við Sólvallagötu.



AR2040



Götumynd (júlí 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 Sólvallagata 14 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB1).

Skv. AR2040 er svæðið innan Hringbrautar skilgreint sem verndarsvæði samkvæmt hverfisverndarákvæðum skipulagslaga. Markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu eru m.a.:

- Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað.
- Að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg og byggingarlistarleg einkenni.
- Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan.
- Svipmóti húsa, á tilgreindum verndarsvæðum sem verða nánar afmörkuð í deili- og/eða hverfisskipulagi, varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak verði sem minnst raskað og endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð hússins – sama gildi t.a.m. um afmörkun lóða, svo sem garðveggi og girðingar.



Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag eða hverfisskipulag er í gildi og því eru byggingarleyfisumsóknir grenndarkynntar þegar við á.

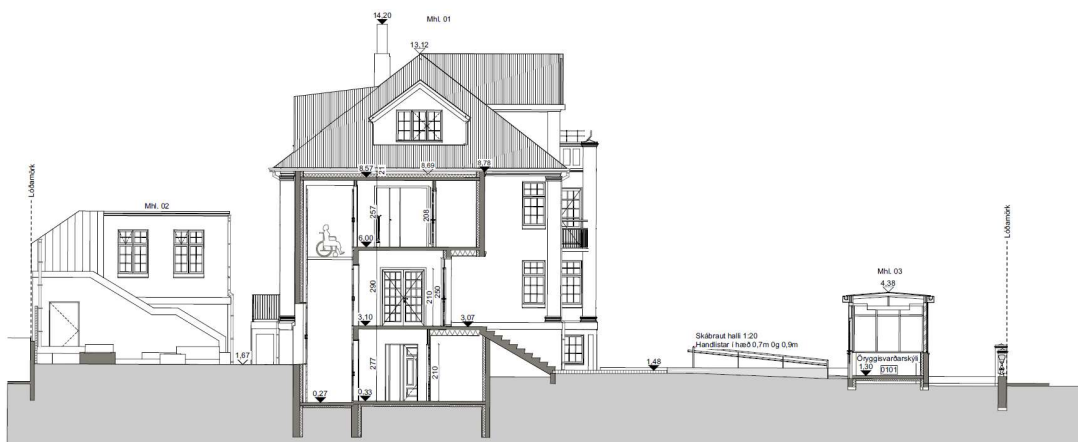
Umsögn

Á lóðinni stendur reisulegt tveggja hæða steinhús með hálfniðurgröfnum kjallara og risi, byggt árið 1928 og teiknað af Einari Erlendssyni. Lóðin er afmörkuð með steiptum garðveggjum á allar hliðar. Árið 2016 voru teiknaðar breytingar á húsinu og stakstæður bílskúr á baklóð. Bandaríska ríkið hefur keypt húsið og ætlar það til búsetu sendiherra síns á Íslandi.

Sótt er um að byggja setustofu fyrir starfsmenn/öryggisverði sendiráðsins ofan á bílskúrinn á lóðinni. Ekki er gert ráð fyrir að þar verði íbúð. Einnig er sótt um skýli fyrir öryggisvörð, framan við húsið. Þá er sótt um að reisa öryggisgirðingu inni á lóð og meðfram lóðarmörkum aðliggjandi lóða. Til að bæta aðgengi fyrir fatlaða að húsinu og innan þess er sótt um að byggja lyftuhús á norðausturhorn þess, aftan og ofan á anddyri frá 2016. Lyftan mun ganga á milli allra hæða, að rishæðinni undanskilinni. Verulegar breytingar verða á innra skipulagi hússins, nema í risi. Nokkrir gluggar verða færðir til og gluggi á austurhlið verður felldur út, en í hans stað verði blindgluggi.

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. Umsögn stofnunarinnar, dags. 17. júlí 2023, fylgir erindinu og segir þar:

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við stækkun og hækkun forstofu við vesturhlið Sólvallagötu 14 sem byggð var 2016. Breytingin virðir byggingarstíl hússins og hefur óveruleg áhrif á ásýnd þess frá götu. Ekki er gerð athugasemd við nýja glugga á norður- og austurhliðum en mælt með því að gerð verði innfelling (blindgluggi) þar sem til stendur að loka núverandi eldhúsglugga. Meta þarf stærð og útlit vaktskýlis á framlóð með tilliti til hverfisverndar á götumynd. Við framkvæmdir í eldri hverfum ber að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu við allt jarðrask. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.



Snið sbr. umsókn



Hér á eftir verður farið nánar yfir eftirfarandi þrjú atriði umsóknarinnar:

1. Girðingar
2. Vakthús
3. Viðbygging við bílskúr

1. Girðingar

Lóð er afmörkuð með steiptum veggjum á þrjár hliðar. Skv. umsókn munu steiptu veggirnir halda sér, en ofan á veggj á nágrannalóðum nr. 12 og 16 er gert ráð fyrir rimlagirðingu úr stáli, sem mun ná upp í um tveggja metra hæð. Veggur á baklóð verður óbreyttur frá því sem nú er. Að framanverðu er steipt klassísk girðing, sem mun halda sér óbreytt, en innan við hana verður sett upp rimlagirðing úr stáli, með sama formi og sett verður ofan á steipta veggj á nágrannalóðum.

Háar girðingar meðfram lóðarmörkum eru hverfinu og sögulegri götummynd þess framandi. Þá geta háar girðingar að götu haft fráhrindandi áhrif á vegfarendur en það er óæskilegt í gróinni íbúðarbyggð. Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við fyrirhugaðar girðingar í lóðarmörkum að nr. 12 og nr. 16, enda sé hámarkshæð þeirra 1,8 m miðað við nágrannalóðir og lagt fram skriflegt samþykki aðliggjandi lóðarhafa fyrir breytingunni. Mikilvægt er að öll útfærsla og ásýnd girðinga á lóðinni (form, litur og efnisval) taki mið af byggingarstíl og tíðaranda hússins og yfirbragði hverfisins sbr. ákvæði um hverfisvernd.

Lögð er rík áhersla á að garðveggur við götu haldi sér í upprunalegri mynd. Skv. umsókn stendur ekki til að breyta garðveggnum að götu en koma fyrir hærri girðingu u.þ.b. 2,5 m innar á lóðinni. Sem fyrr segir eru háar öryggisgirðingar að götu óæskilegar í gróinni íbúðarbyggð. Forsenda fyrir því að skipulagsfulltrúi heimili hærri girðingu innan við steiptan garðvegg er að hæð hennar sé ekki meiri en girðinga í lóðarmörkum að nr. 12 og 16 (1,8 m) og að bilið á milli girðingar og garðveggjar sé nægilega rúmt til þess að hægt sé að koma þar fyrir **gróðurbeði með stórum gróðri, runnum og blómum sem eru til þróði fyrir götummyndina og draga úr áhrifum og sýnileika nýju girðingarinnar**. Ekki er nóg að hafa grasflöt á milli garðveggjar og girðingar þannig að öryggisgirðing blasi við. Þessi áhersla hefur verið rædd á fyrri fundum um breytingar á lóðinni og kemur einnig fram í fyrri umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. nóvember 2022.



Götuásýnd sbr. umsókn



2. Vakthús á lóð

Á lóðarmörkum við Sólvallagötu 16, framarlega á lóðinni, er sótt um skýli fyrir öryggisvörð. Skýlið er u.p.b. 10 m² og rúmlega 3 m á hæð.

Frá því að samtal um breytingar á lóðinni hófst hefur skipulagsfulltrúi gert fyrirvara á möguleikanum á vakthúsi – eða hvers kyns byggð – framan við aðalhús þar sem það samræmist ekki verndarsjónarmiðum og áherslu á að halda í upprunaleika götummyndarinnar. Hugmyndir og útfærslur voru ræddar, þó alltaf með þessum fyrirvara.

Eftir nánari skoðun á erindinu og ákvæðum AR2040 um hverfisvernd innan Hringbrautar tekur skipulagsfulltrúi neikvætt í staðsetningu vakthúss fyrir framan aðalhús á lóðinni. Skipulagsfulltrúi getur ekki samþykkt að grenndarkynna umsókn um vakthús þar sem skilyrði 44. gr. skipulagslaga um yfirbragð byggðar er ekki uppfyllt. Þá myndi heimild fyrir hvers kyns byggð fyrir framan aðalhús skapa fordæmi í hverfinu sem samræmist ekki framangreindum áherslum og mikilvægt er að jafnræðis sé gætt.

3. Viðbygging ofan á bílskúr á baklóð

Sótt er um að hækka bílskúr sem staðsettur er á baklóð, í lóðarmörkum að Sólvallagötu 12 og Hávallagötu 21, og byggja þar aðstöðu fyrir starfsmenn sendiherra. Í þakinu er brot, en sá hluti þaks sem snýr í norður, að baklóð Hávallagötu 21, hallar niður að lóðarmörkum, til að draga úr skuggavarpri og sjónrænum áhrifum viðbyggingarinnar.

Fyrirhuguð viðbygging/hækkun bílskúrs á baklóð hefur ekki áhrif á götummynd hverfisins og skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að bílskúr sé breytt en gæta þarf hagsmuna nágretta og meta vel grenndaráhrif umfangsins. Eins og fram kom í umsögn skipulagsfulltrúa (dags. 24. nóvember 2022) um fyrra fyrirspurnarerindi þurfa skuggavarpsmyndir að fylgja byggingarleyfisumsókn. Sýna þarf aðstæður fyrir og eftir breytingar við jafndægur, sumarsólstöður og 1. maí áður en skipulagsfulltrúi getur tekið endanlega afstöðu til umfangsins.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við breytingar á girðingum á lóðinni, að nágrannalóðum nr. 12 og 16 og innan við garðvegg meðfram götu, **að uppfylltum skilyrðum sem fram koma í umsögn.**

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við byggingu lyftuhúss aftan og ofan á anddyri eða gluggabreytingar enda falli öll útfærsla og efnisval vel að byggingarstíl hússins og tekið mið af umsögn Minjastofnunar Íslands.

Neikvætt er tekið í að staðsetja vakthús fremst á lóð sbr. framangreint.

Breytingar á umfangi bílskúrs hafa ekki áhrif á götummynd en skuggavarpsmyndir (fyrir og eftir) sem sýna grenndaráhrif þurfa að fylgja byggingarleyfisumsókn áður en skipulagsfulltrúi getur tekið endanlega afstöðu til umfangsins sem sótt er um.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnisstjóri

