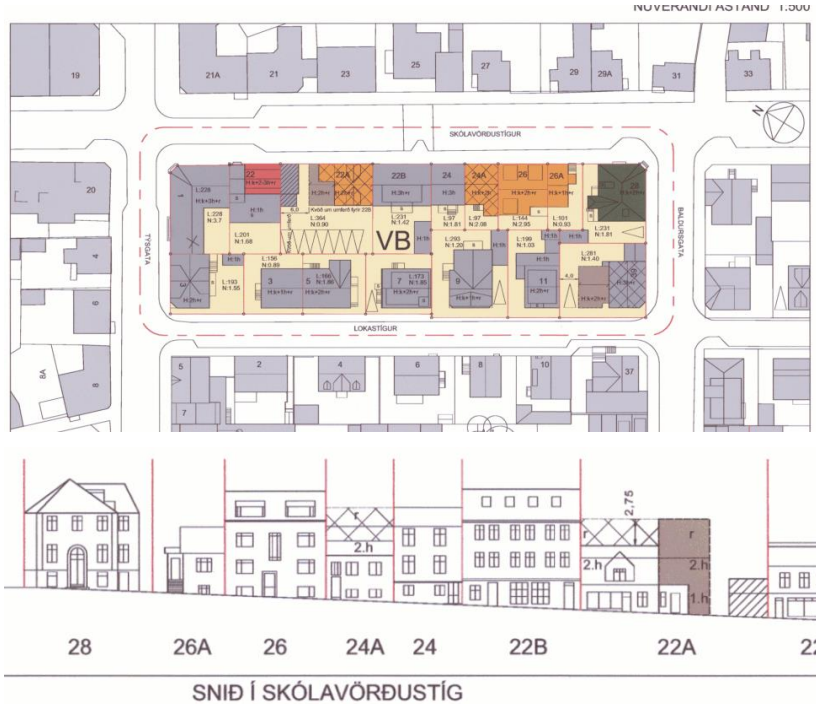




## Skólavörðustígur 24 A – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Sótt er um leyfi til að byggja hæð, gera viðbyggingu ofan á húsi á lóð nr. 24A við Skólavörðustíg. Fyrirspurnin var vísað til umsagnar verkefnisstjóra.



Samþykkt deiliskipulag og snið sem sýnir þá hækkun sem er heimiluð samkv. deiliskipulagi.

### Skipulagsleg staða

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 tilheyrir miðborg.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulagið Lokastígsreitur 2 með samþykkt í borgarráði dags. 10 desember 2009 með síðari breytingum.

Stærðir lóðar og byggingarmagns	Ástand	Stærðir lóðar	Byggingarmagn	Stærðir lóðar	Byggingarmagn	Stærðir lóðar	Byggingarmagn	Stærðir lóðar	Byggingarmagn	Stærðir lóðar	Byggingarmagn
Skólavörðustígur 24A	1913	97	134,8	1,39	einbýlishús	1	1h	97	201,8	2,08	Heimilt er að auka byggingarmagn á lóð. Hækkna má hús um eina hæð og skal þak vera í samræmi við aðliggjandi hús. Hús er byggt fyrir 1918. Verndun byggðamynsturs (VB).

### Umsögn

Helstu stærðir fyrir breytingu:

Heildarflatarmál: 134, 8 m<sup>2</sup>

Lóðarstærð: 96,6 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall: 1,4

Helstu stærðir eftir breytingu:

Heildarflatarmál: 201,6 m<sup>2</sup>

Lóðarstærð: 96,6 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall: 2

## Umsögn

Um viðgerðir og breytingar á húsunum er svo hljóðandi: Taka skal sérstakt tillit til upphaflegs stíls hússins þegar farið er í breytingar, viðgerðir eða þegar byggt er við húsið. Vegna aldurs er húsið friðað. Einnig er verndun byggðamynsturs á öllum reitnum.

Skila þarf inn umsögn minjastofnunar Íslands um tillöguna. Umsögn dags. 20 mars 2023 frá minjastofnun tekur sérstaklega fram að gera þarf betur grein fyrir götuhlið hússins.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er meðal annars svo hljóðandi um byggingarmöguleika, allar lóðir:

Byggja má nýjar svalir utan byggingarreita. Þar sem ekki er um byggingarreit að ræða er átt við útmörk húsa. Þær eiga að falla vel að stíl hús og mega ekki koma nær lóðarmörkum en sem nemur dýpt þeirra þar sem um randbyggð er að ræða. Svalir mega ekki vera dýpri en 1,5. Ef fjarlægð viðbygginga og geymslna frá lóðarmörkum er minni en 3 m þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja litlar geymslur á baklóð um allt að 6 m<sup>2</sup>.

Ósamræmi er á milli byggingarlýsinga og teikninga.

Svalir samræmast ekki gildandi deiliskipulagi, svalir eru of djúpar. Hámarks dýpt er 1,6.

Stigi á baklóð hússins er utan byggingareits og samræmist ekki gildandi deiliskipulagi.

Steypti veggurinn á lóðarmörkum er of hár, hann kemur til með að loka því litla dvalarsvæði sem er á lóðinni og varpa skugga á aðliggjandi lóðir, lækka þarf vegginn niður í 1,2 -1,5 m. Verndun byggðamynsturs er á svæðinu svo æskilegt er að veggurinn hæfi byggingarstíl hússins.

Skúrbyggingin er á lóðarmörkum, samþykki aðliggjandi lóðar þarf.

## Niðurstaða

Uppfæra þarf teikningar í samræmi við umsögn hér að ofan.

Skila þarf inn umsögn Minjastofnunar Íslands.

Samþykki aðliggjandi lóðar þarf vegna skýlis á lóðarmörkum.

## f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri

