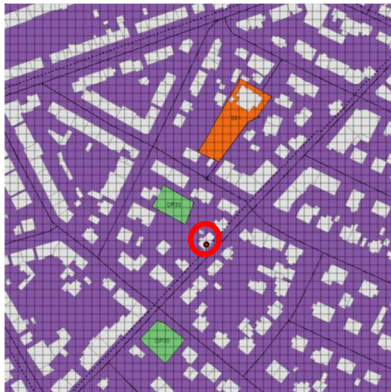


## Bræðraborgarstígur 22 (fsp). Sameining íbúða ofl.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. september 2023 var lögð fram fyrirspurn Snorra Stefánssonar, dags. 11. september 2023, ásamt greinargerð Kanon arkitekta, dags. 7. september 2023, um að sameina íbúðir 00-01 og 01-01 í húsinu á lóð nr. 22 við Bræðraborgarstíg í eina íbúð, samkvæmt tillögu Kanon arkitekta, dags. 7. september 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Loftmynd. Ja.is, 2022.



Skjáskot af Bræðraborgarstíg 22.

## 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 Bræðraborgarstígur 22 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.

## Umsókn.

Óskað er eftir að sameina tvær íbúðir í húsi í eina íbúð. Innra fyrirkomulagi hússins er breytt en minniháttar breytingar eru gerðar utanhúss garðmegin við húsið. Nýtt og stærra stigahús er reist í stað eldra. Úttröppum, geymslu og baðherbergi í kjallara er breytt. Þakhluta garðmegin er lyft lítilliga vegna lágrar lofthæðar í risi. Svalir eru settar á húsið m.a. vegna flóttaleiða. Framhlið hússins er að öðru leyti óbreytt.

## Yfirbragð byggðar/ byggðarmynstur

Húsið stendur í grónu íbúðarhverfi sem var fullbyggt að mestu fyrir 1950. Heilsteypt byggð sem er hluti af eldri byggð í vesturbæ Reykjavíkur og nýtur verndar vegna byggðarmynsturs.

## Umsögn

Húsið á lóð númer 22 við Bræðraborgarstíg er bárujárnsklætt timburhús, hæð og ris á hlöðnum kjallara, en áður stóðu tvö hús á lóðinni. Húsið er byggt árið 1919 og hefur verið breytt frá upphaflegri mynd. Höfundur þess er óþekktur. Steypt viðbygging með nýjum inngangi var reist árið 1948, eftir teikningum arkitektanna Gísla Halldórssonar og Kjartans Th. Sigurðssonar. Breyting var gerð á kjallara hússins eftir teikningum Sveins Ívarssonar arkitekts árið 1991. Í húsinu eru tvær íbúðir.

Ekki hefur farið fram húsakönnun innan reitsins sem Bræðraborgarstígur 22 tilheyrir. Þar sem ekki



er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. byggðarmynstri, sérkennum og fagurfræðilegum áherslum, en jafnframt hvert fordæmisgildi tillögunnar er. Auk þess er mikilvægt að farið verði varlega í breytingar og þess gætt að um þær verði sátt í umhverfinu.

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 heildrænu 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 1919 og samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir: „Hús sem reist eru 1923 eða fyrr njóta friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að raska húsinu, spilla því eða breyta, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. 2. mgr. 29. gr.”

Rétt er að hafa það í huga að allar breytingar á útliti húss og mikilvæg sérkenni þess geta raskast. Breyting getur verið afgerandi og haft neikvæð áhrif en einnig verið látlaus og þannig haft lítil áhrif eða jafnvel styrkt ríkjandi sérkenni hússins. Mikilvægt er útfæra breytingarnar á þeim forsendum að þær raski ekki upprunalegum byggingarstíl og útliti/hlutföllum hússins.

Allar svalir á húsi eiga að hafa sama útlit og burðarvirki og vera úr sömu efnum nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða. Þegar settar eru nýjar svalir á eldri hús þar sem engar svalir eru er æskilegt að velja einfalt form sem tekur mið af aldri og byggingarstíl hússins. Gegnsæ svalahandrið tryggja betur heildstæða ásýnd húsa en lokaðar svalir. Svalir og gluggar bæta sjónræn tengsl við götu eða garð. Svalir hafa því jákvæð áhrif á borgar- og göturými. Þær geta einnig aukið öryggistilfinningu þeirra sem fara um svæðið og styrkt félagsleg tengsl íbúa. Gæta þarf að áhrifum nýrra svala eða stækkunar svala á næsta nágrenni. Þær mega ekki valda íþyngjandi innsýn í næstu íbúðir eða skerðingu á dagsbirtu. Útlit og efnisval Á nýjum svölum á eldri húsum þar sem ekki eru svalir fyrir er æskilegt nota handrið og efni sem fellur vel að byggingarstíl hússins. Í þeim tilfellum þar sem svalir eru fyrir á húsinu er best að nota sama útlit og sama efni og útfærslu og fyrir er. Létt og gegnsæ útfærsla svalahandriða hefur minnst áhrif og leyfir útliti hússins að njóta sín. Einföld, fingerð stálrimlahandrið fara eldri húsum almennt vel og veita einnig mesta birtu inn á svalirnar. Mikilvægt er að nýjar svalahurðir séu úr sama efni og í litum sem þegar eru á gluggum í húsinu. Leitast skal við að samræma útlit þeirra við byggingarstíl hússins. Æskilegt er að burðarvirki svala sé lítið áberandi og umfang þess ekki sýnilega umfram sjálfar svalirnar. Því stærri og þyngri sem svalirnar eru því öflugra þarf burðarvirkið að vera. Umfangsmikið burðarvirki getur verið áberandi og haft neikvæð áhrif á útlit eldri húsa. Því ber að miða dýpt svala við að umfang burðarvirkis sé sem minnst. Svalagólf skal helst vera úr léttsteypu en einnig er mögulegt að nota stálgrind með léttu yfirbragði. Frágangur undir gólfi svala er yfirleitt mjög sýnilegur og þarf að vera vandaður. Mikilvægt er að áferð hans samræmist öðru efnisvali á húsi/svölum og varpi ekki óþægilegu endurkasti inn um glugga neðri hæðar. Leitast skal við að tengja svalir við þau frárennslisrör sem eru til staðar á húsinu. Ný frárennslisrör ættu að liggja beint niður og vera sem minnst áberandi utan á húsi.

Einnig er bent á að skoða ný viðmið um hjóla- og bílastæði í „Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík“. En samkv. þeim er lóðin á svæði 1. Eftirfarandi tafla sýnir kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði og fer fjöldi bílastæða eftir stærð íbúða. [https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol\\_thjonustulysingar/reglur\\_um\\_fjolda\\_bila-\\_og\\_hjolastaeda\\_i\\_reykjavik\\_samthykkt.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_fjolda_bila-_og_hjolastaeda_i_reykjavik_samthykkt.pdf)





KRÖFUR UM FJÖLDA BILA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
	BILASTÆÐI					HJÓLASTÆÐI
	SVEBI I		SVEBI II		SVEBI I og II	
	Víðmið	Hámark	Víðmið	Hámark		Lágmark*
ÍBÚÐARHÖSUNEDI (skilv/búð)						
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. búð		0,1 pr. búð		
Námsmannabúli <sup>2</sup>	1-2 herbergi	0	0,1	0,2	0,5	2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	
	4+ herbergi	0	0,2	0,4	1	
		Míða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjöldi stórbarnastæða skal með hverju sinni.				
Hjúkrunar- og dvalarheimili <sup>3</sup>						

1: Fyrir sérbýli má gera ráð fyrir að bilastæði á borgarlandi nýtist sem gestastæði. Þar sem það á ekki við má útvega stæði á sameiginlegum bilastæðum sem samnýtast með öðrum sérbýlum. Ekki eru gerðar kröfur til hjólastæða fyrir sérbýli þar sem gert er ráð fyrir að þau rúmist innan lóðar, t.d. í bílskúr eða geymslu.

## Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið. Vanda skal við hönnun/útfærslu allra breytinga. Leggja þarf inn byggingarleyfisumsókn ásamt umsögn Minjastofnunar.

f.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.