



Reykjavík 21.02.2020/gej

Varðar: Baldursgata 10, grenndarkynnt breyting á deiliskipulagi, samantekt á athugasemdum, svör og niðurstaða.

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 8. október 2019 þar sem sótt er um leyfi til að byggja hæð úr timbri, klædda bárujárn, ofan á núverandi hús á lóð nr. 10 við Baldursgötu. Einnig er lagður fram skuggavarsuppr. Teiknistofunnar Óðinstorgi ehf. dags. 14. nóvember 2019. Erindi var grenndarkynnt frá 5. nóvember 2019 til og með 3. desember 2019 og frá 18. desember 2019 til og með 20. janúar 2020. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. ja nívar 2020 og er nú lagt fram að nýju.

Erindi var grenndarkynnt frá 5. nóvember 2019 til og með 3. desember 2019 og frá 18. desember 2019 til og með 20. janúar 2020.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

Guðrún Ásta Guðmundsdóttir, formaður húsfélagsins að Baldursgötu 12, dags. 28. nóvember 2019, Guðrún Kristjánsdóttir og Ævar Kjartansson dags. 1. desember 2019, Friðþjófur Högni Stefánsson, Signý Ósk Davíðsdóttir, Sigurjón Gísli Helgason og Þóra Jónsdóttir dags. 3. desember 2019 og Hildur Guðmundsdóttir dags. 17. janúar 2020.

Athugasemdir / svör:

1. Húseigandi að Urðarstíg 3 segir hús sitt verða meira aðþrengt við hækkun Baldursgötu 10 og komi auk birtuskerðingar og minna næðis íbúa þar sem fleiri gluggar og svalir hafi yfirsýn yfir garð þeirra.
2. Húsfélagið Baldursgötu 9 gerir athugasemd um að verið sé að bæta 3ju hæð ofan á Baldursgötu 10 þar sem það samræmist ekki í gamalgrönu hverri að standa í nýbyggingum og þéttleiki sé þegar orðinn of mikill og hæð hússins muni skerða birtu.
3. Formaður f.h. húsfélagsins Baldursgötu 12 gerir athugasemd við að hækkun hússins Baldursgötu 10 hafi áhrif á byggðamynstur á reitnum. Skyllt sé að vinna deiliskipulag og húsakönnun þurfi að liggja fyrir.
4. Húseigendur að Nönnugötu 4 gera athugasemdir við hæð húss, birtuskerðingu og útsýniskerðingu. Kvöldsól í garði muni skerðast og innsýn á einkasvæði aukast. Spurt er hvort hækkun hússins verði fordæmisgefandi fyrir ofanábyggingar annarra húsa t.d. við Urðarstíg.

Sameiginleg umsögn/ svar við ofangreindum athugasemdum:

Miðborg Reykjavíkur einkennist af þéttri byggð og Þingholtin af fremur lágreistri þéttri byggð eins og hér um ræðir. Flest húsín á aðliggjandi götoreitum eru 1-2 hæðir á kjallara með ýmist háu nýtanlegu risi eða lágreistu mænispaki. Einstaka hús eru mun hærri og einhver eru lægri. Baldursgata 10 er ein hæð á kjallara með lágu risi og er það mat skipulagsfulltrúa að hækkun hússins um eina hæð sé hófleg. Krafa um að endurgerð hússins samhliða, í samræmi við upprunalega gerð, er til þess fallin að bæta ásýnd hússins og aðlaga betur að götumynd og byggðamynstri.

Við hækkun hússins breytist nýtingarhlutfall úr 0,58 í 0,8 en meðal nýtingarhlutfall á svæðinu innan Baldursgötu, Bergstaðastræti, Nönnugötu og Bragagötu er 0,97. Þó svo að nýtingarhlutfall sé ekki

algildur mælikvarði þá er ekki hér verið að heimila breytingar sem víkja frá þeim mælikvarða sem er ríkjandi í hverfinu, bæði hvað varðar hæð og umfang.

Þar sem ekki er til deiliskipulag er heimilt að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknir í samræmi við 44. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 um grenndarkynningu en þar segir: *“Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar í þegar byggðu hverfi og deiliskipulag liggur ekki fyrir eða um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu.”*

Ekki hefur verið gerð húsakönnun fyrir svæðið en byggingarnefndarteikningar voru sendar Minjastofnun til umsagnar en húsið er byggt 1926. Í umsögn Minjastofnunar segir m.a. *„Frágangur ytri klæðningar, glugga, þakbrúna, dyra og svala skal taka mið af upphaflegum stíl hússins og einkennandi deililausnum bárujárnsklæddra húsa. Teikningar af svölum, þakkanti og frágangi glugga skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar“.*

Ekki er fallist á athugasemdir um birtuskerðingu vegna hækkunarinnar enda er hér um lágreista byggð að ræða og 12-20 metrar í þau hús sem telja líkur á slíkum áhrifum.

Almennt er ekki óskað skuggavarps eftir kl. 18. Því er mögulegt að kvöldsól muni skerðast lítilsháttar á nyrsta hluta lóðar við Nönnugötu 4 en þar stendur hátt tré fyrir (ca. 12 metrar), í sjónlínu að Baldursgötu 10, sem auk þess er til þess fallið að kasta skugga á lóð Nönnustígs 4. Hæðamismunur í landi vinnur auk þess gegn skuggaáhrifum almennt, en Baldursgata 10 stendur ca. 2.5 metrum lægra í landi en Nönnustígur 4.

NIÐURSTAÐA:

Ekki er gerð athugasemd við að grenndarkynnt byggingarleyfisumsókn fyrir hækkun hússins við Baldursgötu 10 verði samþykkt.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt/verkefnisstjóri.