

Reykjavík 28. október 2019 (HG1)

### Varðar: Ránargata 8a

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. október 2019 var lögð fram fyrirspurn þuríðar Ólafíu Hjálmtýsdóttur dags. 9. október 2019 ásamt bréfi dags. 8. október 2019 varðandi fjölgun íbúða í húsinu á lóð nr. 8A við Ránargötu úr 4 íbúðum í 6 íbúðir, samkvæmt skissu ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju.

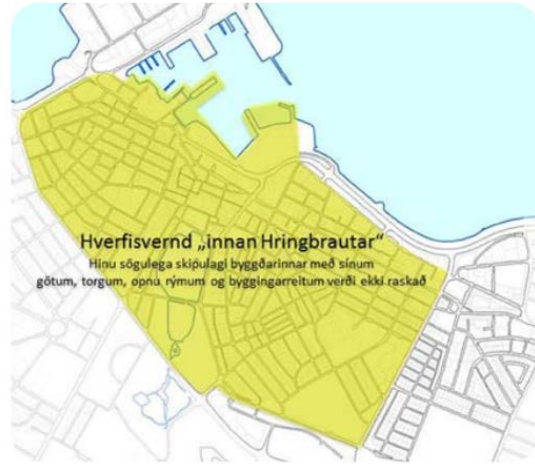


### Skipulag:

Landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, er íbúðasvæði, ÍB1 Gamli Vesturbærinn: „Gróið íbúðarhverfi sem var fullbyggt að mestu fyrir 1950. Heilsteypt byggð sem að hluta nýtur verndar vegna byggðamynsturs. Þróunarsvæði 1, 8 og 9 eru í jaðri svæðisins.“ Í kafla aðalskipulags um gæði byggðar eru nokkur markmið hverfisverndar innan Hringbrautar upptalin. 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 – sama gildi t.a.m. um afmörkun lóða, svo sem garðveggi og girðingar. Ekkert deiliskipulag er í gildi.



Ránargata 8a merkt inn á kort.



Mynd 3. Svæðið innan Hringbrautar er skilgreint sem verndarsvæði skv. hverfisverndarákvæðum skipulagslaga (bindandi stefna).

Aðalskipulag Reykjavíkur, úr kafla um gæði byggðar.

### Umsögn:

Ránargata 8a var byggð árið 1928 skv. Fasteignamatí ríkisins sem raðhús, á einu fasteignanúmeri, ásamt aðliggjandi byggingum á Ránargötu 6, 6a og 8. Næsti nágranni, Ránargata 8, er skráð sem einbýli en búið er að skipta eignunum Ránargata 6 og Ránargata 6a upp í tvær íbúðir.

Fyrirsprjandi vill kanna afstöðu skipulagsfulltrúa til að skipta upp eigninni í 6 litlar íbúðir; sitthvor íbúð í kjallara og á 1. hæð en tvær íbúðir á annarri hæð og í risi. Með fyrirspurn fylgir skissa sem sýnir grófa skiptingu íbúðanna. Ljóst er á meðfylgjandi skissu að rými sem ætlað er undir hverja íbúð er afar takmarkað. Allt niður í ca 8 x 4 m á annarri hæð og undir súð í risi. Ljóst er að ekki er hægt að hanna íbúðir sem uppfylla almenn gæðaviðmið á svo litlu plássi svo að ekki sé talað um að uppfylla kröfur byggingareglugerðar. Hver ný íbúð á annarri hæð og ofar krefst t.d. flóttasvala skv. byggingareglugerð. Hverfisvernd innan Hringbrautar gerir samþykki á svölum út á Ránargötu illmögulega. Því er útilokað fyrirkomulag íbúða sem snúa aðeins í eina átt og út að götu. Eins eru nýjar íbúðir í kjallara ekki samþykktar.

Stefna borgaryfirvalda um þéttingu byggðar má ekki vera á kostnað gæða íbúðanna sjálfra eða á kostnað þeirrar byggðar sem fyrir er. Eins og segir í einu markmiði um hverfisvernd innan Hringbrautar: „Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.“

### Niðurstaða:

Neikvætt.

f.h.

**Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt FAÍ, verkefnastjóri.

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1193/2016 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.