

Reykjavík 28. október 2019 (HG1)

### Varðar: Ránargata 8a

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. október 2019 var lögð fram fyrirspurn þuríðar Ólafíu Hjalmtýsdóttur 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.

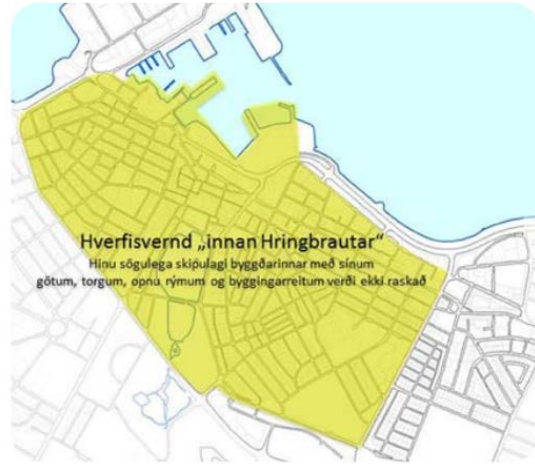


### Skipulag:

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. Fasteignamati 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.

Puríður Ólafía Hjálmtýsdóttir  
Jon Olav Fivelstad  
Ránargötu 8a  
101 Reykjavík

Reykjavík 13.11.2019

Skipulagsráð Reykjavíkurborgar

### MÁLSKOT ER VARÐAR RÁNARGÖTU 8A, 101 Reykjavík

Ágæta starfsfólk Skipulagsráðs Reykjavíkurborgar!

Við leitum málskots vegna Ránargötu 8a (F 200-1693). Við óskum eftir að fá að breyta innra skipulagi og skráningu hússins. Húsið er í dag skráð sem raðhús á einu fastanúmri. Í húsinu eru innréttaðar fjórar íbúðir, tvær í rísti, ein á miðhæð og fyrstu hæð og ein í kjallara.

Við sækjum um leyfi til að breyta íbúð á miðhæð og fyrstu hæð í þrjár íbúðir í stað einnar. Tvær íbúðir á miðhæð og ein á fyrstu hæð. Þá sækjum við um að fá sér fastanúmer á allar sex íbúðirnar sem þá yrðu í húsinu (í viðhengi eru áætlaðar stærðartölur hverrar íbúðar fyrir sig).

Brunavarnir í húsinu í dag eru þannig að hver eining hússins er sér brunahólf með björgunaropi. Þá er brunakerfi hússins samtengt þannig að ef brennur á einum stað fer það strax í gang. Í austurátt eru svalir á þriðju hæð og á annarri hæð er útgengi út á slétt þak gegnum brunaop. Ekki er sótt um breytingu á ytra birði hússins svo sem með byggingu svala sem snúa mundu út að Ránargötu. Með tilliti til þessa viljum við geta þess að að í húsinu hefur verið eftirlitsskyld gisting fyrir ferðamenn. Húsið hefur því verið undir ströngu eftirliti Slökkviliðs Reykjavíkur. Það hefur ekki gert athugasemd hvað varðar svalir af annari og þriðju hæð út að Ránargötunni. Samkvæmt því sem fram hefur komið hjá Slökkviliðinu er nægjanlegur tími fyrir það að mæta á staðinn og bjarga fólki út um brunaopin ef um bruna yrði að ræða. Þá vísast jafnframt til þess að þess fordæmis að búið er að skipta eignunum Ránargötu 6 og Ránargötu 6a í tvær íbúðir. Engar svalir hafa verið byggðar út á Ránagötu vegna þessa.

Sótt er um að í kjallara hússins yrði gerð ein íbúð. Tekið skal fram að íbúðarrými þar er ekki niðurgrafið hvað varðar a.m.k. 25% af lengd þeirra veggflata sem afmarka íbúðina. Kjallaríbúðin er hluti af nýjustu samþykkt Byggingarfulltrúa frá sumrinu 2019 og er í nýrri viðbyggingu (sjá myndir af kjallara í viðhengi).

Undirrituð telja að fjölgun íbúða í húsinu sé í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar um þéttingu byggðar og að bjóða litlar íbúðir í miðbænum á hagstæðu verði fyrir fyrstu kaupendur.

Virðingarfyllt

Puríður Ólafía Hjálmtýsdóttir og Jon Olav Fivelstad

Fylgiskjöl:

Málsskotsbeiðni

Nýjustu samþykktar teikningar frá árinu 2019

Skjal með útreikningi á áætlaðri stærð íbúða

Myndir af kjallaraíbúð.





Úpprunastig hönnuðar Gubrunnar K.

Fyrirvarti

Tveggja hæðar uppúr samþykkan hönnuðar Hauka A. Valssonar sem lina mið á skjalanna R01-R04.

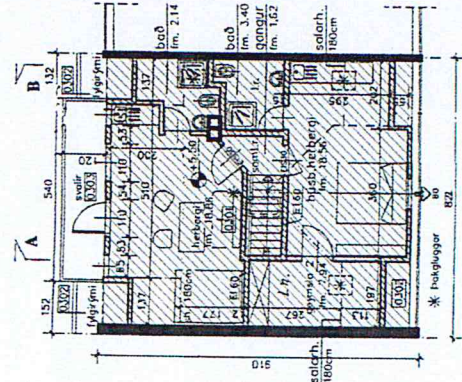
Ör mið er 1 cm. Málátt sést af teikningum.

Öf mál átti áttuga á stöðum þó en umlið haldi. Mezzanin í lokningum og vafandi átt áttuga á stöðum þó en umlið haldi.

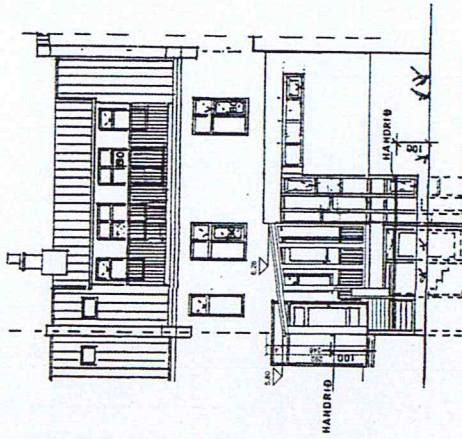
Teikning skil hest með sögulegum þögnum, verkþingum og teikningum annarra hönnuð.

Það allhugist að um er að ræða samþykkt áður en teikningu er gefin út. Öf mál átti áttuga á stöðum þó en umlið haldi. Mezzanin í lokningum og vafandi átt áttuga á stöðum þó en umlið haldi. Hverki er sérstök verkþinging á verklið mið áttuga.

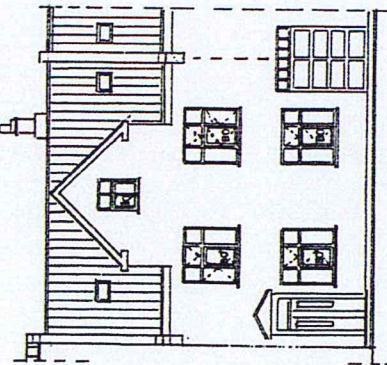
MÁL.NR. 56484



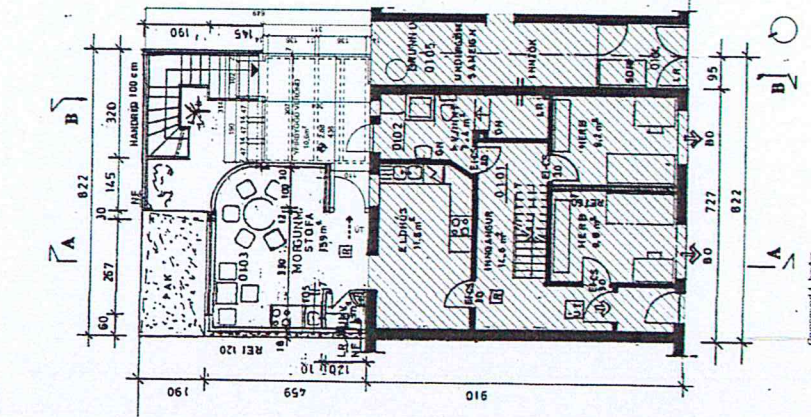
Grannmynd 1. hæðar



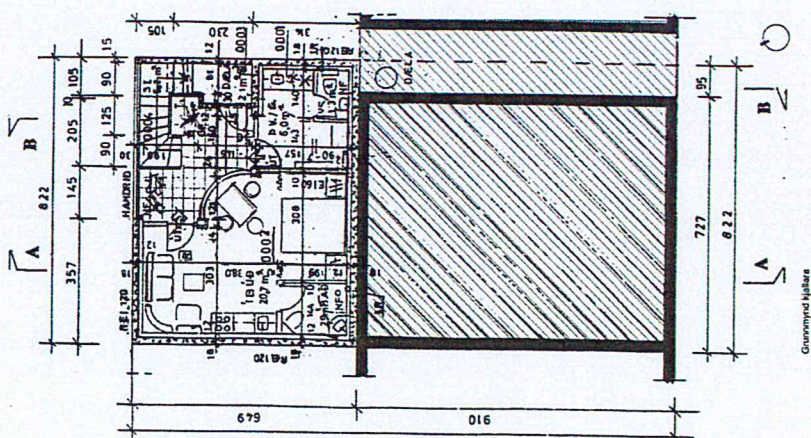
Út frá garði (norðri)



Út frá Rannsókn (suðri)



Grannmynd 1. hæðar



Grannmynd 2. hæðar

Ugla	Þingeyri	Daga	Tveggja	Yfirlit
<b>Réarnegata 8A</b>				
Stig. 0-1-13008   Leiknagar. L10021				
<b>Raunteikningar</b>				
Teikning	1:100			
<b>Aðaluppdrættir</b>				
Grannmynd og úr	Mv.			
A-200	Ugla	2/3	A2	
Ískönnun	Ugla	úts	Stærð	
ASS	GV	11.7.19	Ugla	daga.
Ískönnun	Yfirlit			

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Þingeyri 16 | 801 Reykjavík | Síma: 598-2000 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is  
 Auður G.L. Andriasson | Jónína Eiríksdóttir | Fax: 598-2000 | 598-2000  
 Gósta Völborg | Jónína Eiríksdóttir | Fax: 598-2000 | 598-2000

ÖF 1008 010010

Ránargata 8a, 101 Rvk	Grunnfloitur m2	Hlutdeild í sameign m2 stærð * 0,1253	Samtals m2	þar af undir súð ca.	Geymsluloft ca.	Útangengt á þak	Þjörgunarop
Gamla húsið: 188,7 (fasteignamat)							
Grunnfloitur : 205,8 (1,2,3 hæð smá undir súð))							
Viðbygging ca. 65 m2 (kjallari + 1. hæð)							
Íbúð í kjallara m/svefnherbergi	39,9	5,0	44,4				
Íbúð 1. hæð m/ 2 svefnherbergum	75,3	9,4	84,7				
Íbúð 2. hæð norður	29,0	3,6	32,6			ja	já
Íbúð 2. hæð suður (götumeginn)	33,4	4,2	37,6				já
Íbúð 3. hæð norður	32,9	4,1	37,0	5,0	10 m2		svalir 6,5 m2
Íbúð 3. hæð suður (götumeginn)	37,1	4,6	41,7	10,0			já
Sameign (hiti, stílagangur, dæluhús)	31,8						

NB! Stærð íbúðar í kjallara geta verið smá ofmetin á kostnað sameignarinnar (tröppur/dæluhús)  
Dæluhúsið ætti kannski eingöngu að tilhefya þessa íbúð.



