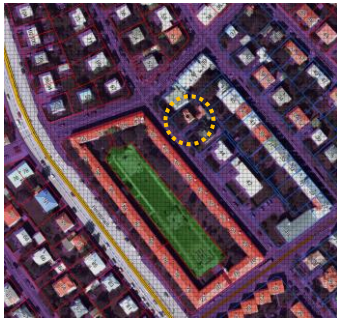


Ásvallagata 48 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Sen & Son dags. 11. nóvember 2022, ásamt bréfi, dags. 11. nóvember 2022. um uppbyggingu á 4. hæða íbúðarhúsi á lóð nr. 48 við Ásvallagötu, samkvæmt tillögu Sen & Son, dags. 11. nóvember 2022.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Útlit skv. skissum hönnuða dags 11.11.2022



Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er Ásvallagata 48 íbúðarbyggð (ÍB1).

Deiliskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina.



Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á nýrri útfærslu að fjögurra hæða íbúðarhúsi á 365m² lóð með sex íbúðum: 4x 2.herbergja og 2x 3.herbergja. Byggingin er 650m² (ofanjarðar 520m²) sem gerir nýtingarhlutfall A rýma 1,76 (1,4 ofanjarðar). Nýbygging er því nokkuð stærri bæði hvað varðar ásýnd og nýtingarhlutfall samsvarandi hæða / bygginga austar á lóðum nr. 46 og 44 og má segja að nýtingarhlutfallið sé nær stærri samvöxnum byggingamössum á reitnum við Bræðraborgarstíg.

Tillagan tekur mið af fyrri hugmyndum og umsögnum skipulagsfulltrúa á uppbyggingu á lóðinni. Hönnuðir staðsetja nýbygginguna stakstæða, þ.e. í nokkurri fjarlægð frá núverandi brunagaflí hornhúss nr. 43 við Bræðraborgarstíg. Við það njóta báðar byggingarnar sín mun betur en ef byggt hafi verið áfast brunagafl. Nýtt port og aðgangur að öskustíg við miðjan reit er áhugaverð útkoma við þessa ráðagerð. Einnig gluggaútskot á 2. og 3. hæð. Vel mætti hugsa sér að vinna frekar með áhugaverðum hætti með brunagaflinn enda aðstæður nokkuð dramatískar líkt og í gili. Svipur nýbyggingar virkar áreynslulaus sbr. tölvumyndir og uppbrót útveggja virðast styðja vel við innra skipulag íbúða, s.s. svala og stofuglugga. Kvistir á þakhæð falla vel að þakformum næstu bygginga í götunni.

Nýbyggingin sómir sér ágætlega í götumyndinni bæði sem einstaklingur og sem nútímaarkitektúr auk þess sem tekið

er tillit til fyrri stílbrigða nágrannabygginga frá 6. og 7. áratug síðustu aldar. Af gögnum má ráða að form og hæð nýbyggingarinnar hafi ekki íþyngjandi áhrif á ljós og birtustig í bakgörðum þrátt fyrir að nýbyggingin sé mun stærri en sú sem mun víkja. Við nánari hönnun fer skipulagsfulltrúi fram á skuggavarpsgreiningu sem verður grenndarkynt byggingarleyfisuppdráttum fari svo að sótt verði um byggingarleyfi. Þá verður að skoða fjarlægðir frá lóðamörkum.



Sem fyrr segir er gert ráð fyrir sex íbúðum. Á næstu lóðum til austurs eru svipaðar íbúahæðir með fjórum íbúðum. Einnig eru stærri byggingar á stærri lóðum með 7–9 íbúðir (Ásvallagata 40 og 42 og hornbygging við Bræðraborgarstíg 43 sbr. samvaxna byggingarmassa sem minnst er á að ofan). Tekin verður afstaða til til endanlegs íbúðafjöld við nánari athugun á umfangi nýbyggingarinnar, fjarlægðum byggingarmassa frá lóðamörkum og skuggavarpsgreiningu.

Niðurstaða

- Fallist er á erindið með fyrirvörum sem koma fram að ofan. Vinna skal að nánari útfærslu nýbyggingar í samvinnu við skipulagsfulltrúa. Uppdrættir verða grenndarkyntir berist umsókn um byggingarleyfi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt