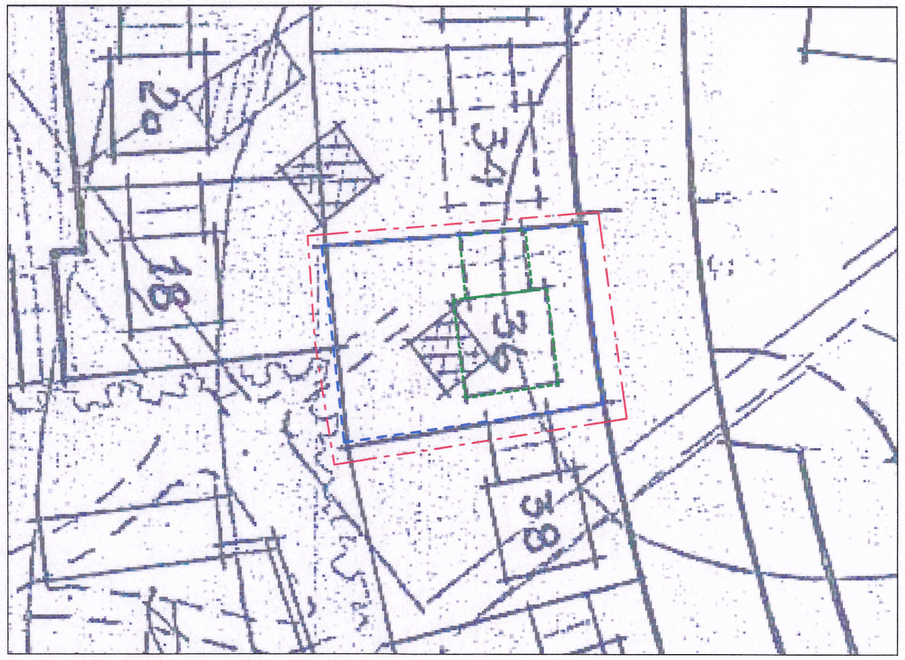
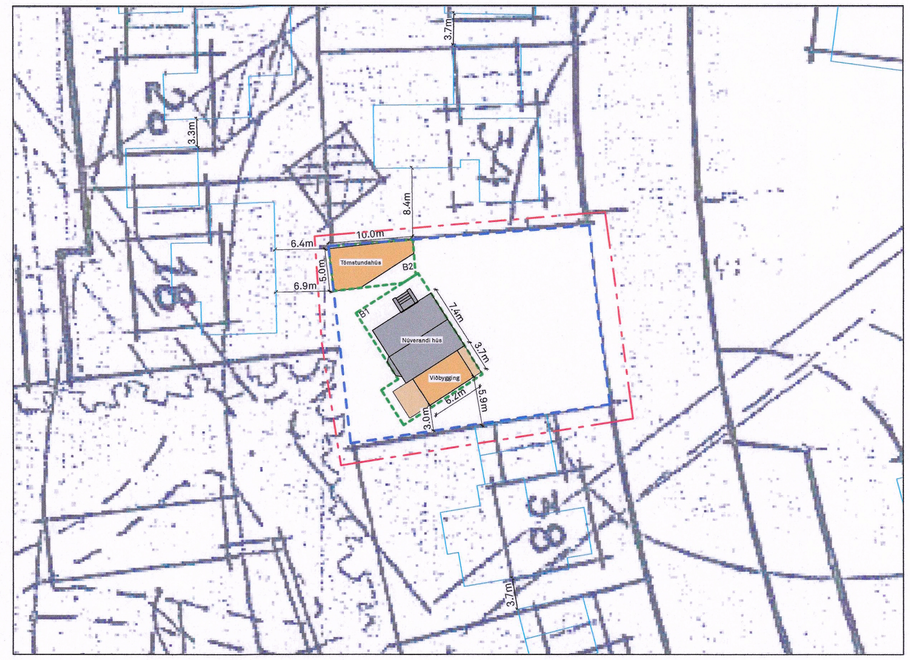
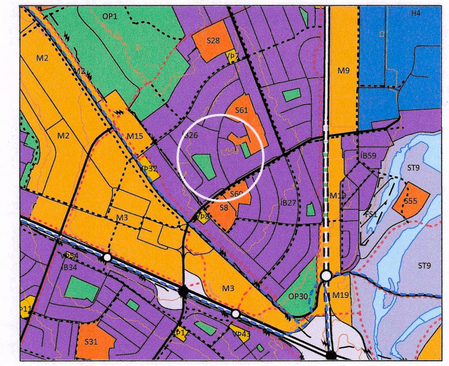
BREYTING Á DEILISKIPULAGI „HEIMAHVERFIS“ VEGNA SÓLHEIMA 36



Gildandi deiliskipulag, mkv. 1:500



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu, mkv. 1:500



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 1:20000

Skýringar

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk Sólheima 36
- Byggingarreitur
- Raunveruleg staðsetning húsa skv. LUKR
- Núverandi bygging
- Nýbygging/stækkun, til skýringar
- Verönd, til skýringar

Sólheimar 36

Staðgreinir: 0-1- 1435106
Landnúmer: L105313

Gildandi deiliskipulag Heimahverfis er frá árinu 1956, með síðari breytingum. Það gerir ráð fyrir að núverandi íbúðarhús víki og að á lóðinni Sólheimar 36 verði stórt íbúðarhús og bílskúr, í samræmi við næstu hús við Sólheima. Deiliskipulaginu hefur ekki verið breytt á þessum stað.

Gildandi deiliskipulagi fylgja ekki skriflegir skilmálar, eingöngu uppdráttur. Byggingareitir eru lauslega skilgreindir á uppdrættinum og raunveruleg staðsetning húsa vikur nokkuð frá þeirri sem sýnd er þar.

Samkvæmt aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð, ÍB26. Svæðið fellur undir almenna skilgreiningu um íbúðarbyggð, samkvæmt kafla 3.2. í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hverfisskipulag hefur ekki verið gert fyrir þennan hluta borgarinnar.

Núverandi aðstæður

Á lóðinni Sólheimar 36 stendur gamall sveitabær (Urðir) sem reistur var 1928, löngu áður en önnur hús við götuna komu til sögunnar. Húsið var hannað af Ásgeiri G. Stefánssyni húsasmíðameistara og athafnamanni.

Húsið er steinsteypt einbýlishús á þremur hæðum: kjallari, hæð og ris. Útveggir eru steinsteyptir, múraðir og málaðir. Í samræmi við byggingarstíl þóndabæja þess tíma er húsið nokkuð mikið hólfað upp og hefur ekki tengingu við garðinn. Vegna þess að lóðamörk miðast við fjögurra hæða hús eins og á nágrannalóðum er staðsetning gamla hússins á lóðinni fremur sérkennileg.

Stærð lóðar: 688 m2
Birt flatarmál íbúðarhúss: 159,6 m2
Nýtingarhlutfall: 0,23

Tillagan felur það í sér að horfið er frá upprunalegu skipulagi þar sem gert er ráð fyrir að gamla húsið víki fyrir stærra íbúðarhúsi ásamt bílskúr. Í staðinn er fest í sessi áframhaldandi vera gamla hússins á lóðinni. Jafnframt felur tillagan í sér viðbótarbyggingar í tengslum við gamla húsið sem eru til þess fallnar að gera lóðina betur til framtíðarbúsetu fallna, í samræmi við kröfur nútímans. Breytingarnar eru lágstemmdar, vandaðar og vistvænar.

Skilgreindir eru tveir byggingarreitir, annar fyrir gamla húsið með viðbyggingu á suðurhlið og hinn fyrir fristandandi „tómstundahús“ norðan við núverandi hús.

Byggingarreitur íbúðarhússins tekur mið af staðsetningu þess og festir hana í sessi en gefur, auk viðbyggingar, færi á minni háttar breytingum, t.d. við inngang, án þess að slíkar breytingar séu fyrirhugaðar að sinni.

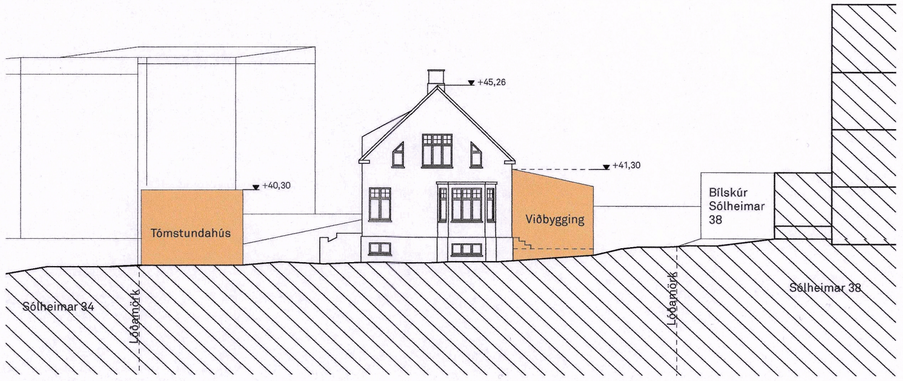
Tómstundahúsi er ætlað að gegna áþekku hlutverki og bílskúrar gera gjarnan, þ.e. að hýsa t.d. reiðhjól, og aðstöðu fyrir verkfæri, viðhald og smíðar en þó ekki bíla. Þar sem byggingarreitur tómstundahúsins er á lóðamörkum við Glaðheima 18 og Sólheima 34 er hann skilgreindur þróngt um það hús sem fyrirhugað er.

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir bílskúr á lóðamörkum Sólheima 34 og 36 fyrir bílskúr. Staðsetning tómstundahússins skirskotar til þess fordæmis, þótt staðsetningin sé önnur.

Tillaga þessi er uppfærð útgáfa tillögu sem kynnt var í ársbyrjun 2024 og fella þurfti úr gildi vegna málsmeðferðargalla. Eina efnislega breytingin frá þeirri tillögu er sú að byggingarreitur tómstundahússins er minnkaður, þak lækkað með því m.a. að hverfa frá gróðurþaki og draga úr lofthæð. Hámarksstærðir veggja á lóðamörkum og hæð húss eru settar í skilmála til að koma til móts við óskir nágranna á lóðinni Glaðheimum 18. Í þessari útgáfu er einnig gerð nánari grein fyrir grenndaráhrifum.

Skilmálar
Á lóðinni er gert ráð fyrir núverandi íbúðarhúsi (Urðir) með viðbyggingu við suðurhlið en að öðru leyti án verulegra breytinga (byggingarreitur B1). Einnig er gert ráð fyrir sjálfstæðu húsi (tómstundahúsi) á lóðarmörkum við Glaðheima 18 og Sólheima 34 (byggingarreitur B2).

- Byggingarreitur B1: Byggingarmagn allt að 40 m2.
- Byggingarreitur B2: Byggingarmagn allt að 40m2. Veggur við Glaðheima 18 verði mest 5m metra langur og 3,2m hár. Veggur við Sólheima 34 verði mest 10 metra langur og 3,5m hár, lækkandi að lóðamörkum við Glaðheima 18.



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu
Skýringarmynd, suðvesturhlið mkv. 1:200

Umhverfismat

Urðir við Engjaveg - „Gula húsið“ í Sólheimum er þekkt kennileiti innan hverfisins. Arkitektar hafa nýtt Urðir í kynningum sem áhugavert dæmi um fjölbreyttni í borgarumhverfinu, sem beri að varðveita og ljósmyndir af því sjást ótrúlega víða. Breytingar á búskaparháttum þ.e. að nútímavæða þetta hús á aðlaðandi en látlausan hátt, með hjólaskúr/tómstundahúsi og tengingu við garðinn, eru einkar snúnar og ónugar vegna staðsetningar þess. Inngangurinn er mjög aðþrengdur, þar sem húsið stendur neðst á lóðinni skakkt og brött brekka frá götu að inngangi. Urðir sómdu sér áður vel með aðkomu frá Engjavegi.

Leiðarljósið við breytingar er að þær falli sem best að húsinu, hafi sem minnst neikvæð áhrif á aðliggjandi hús og að aðkoma að gamla húsinu sé styrkt eins og kostur er.

Þótt tilefni deiliskipulagsbreytingarinnar sé áform um viðbyggingu og tómstundahús í tengslum við gamla íbúðarhúsið er meginbreytingin sú að horfið er frá byggingu sams konar íbúðarhúss og bílskúrs og er á nágrannalóðum. Jafnframt er áframhaldandi vera gamla hússins á lóðinni fest í sessi. Þessi breyting minnkar byggingarheimildir á lóðinni, en felur í sér varðveislu byggingararfs og áframhaldandi not til framtíðar á þegar byggðu húsi.

Grenndaráhrif
Grenndaráhrif vegna viðbyggingar sunnan núverandi húss eru lítil sem engin.

Tómstundahús hefur grenndaráhrif á lóðirnar Sólheima 34 og Glaðheima 18. Allar framkvæmdir hafa einhver áhrif á nágranna, en í þessu tilfelli er reynt að taka tillit til nágrannana með því að byggja lágstemmt og lítið verkstæðis- og hjólageymsluhús (tómstundahús) í stað bílskúrs. Vegna sérkennilegar staðsetningar núverandi húss og mikils landhalla á lóð er erfitt, ef ekki ómögulegt að koma fyrir skúr á gildandi byggingarreit fyrir bílskúr frá 1956. Grenndaráhrifin á Sólheima 34 yrðu mikil ef það væri gerti, en eru minni skv. þessari tillögu. Með því að flytja byggingarreitinn niður brekkuna, á norðvesturhorn lóðarinnar passar hann gamla húsinu mun betur.

Íbúar í Glaðheimum 18 lýstu yfir áhyggjum vegna sjónrænna áhrifa veggs á lóðarmörkum, en eftir samtal við þá hefur upprunalegri tillögu verið breytt og vegguirinn sem snýr að lóðarmörkum styttur og hann lækkaður. Þannig helst ennþá útsýni af svölum Glaðheima 18 yfir gróinn garð Sólheima 36 á milli nýs tómstundahúss og núverandi íbúðarhúss og upp í áttina að opnu svæði á lóðinni Sólheimar 27.

Fordæmi á svæðinu
Á svæðinu er algengt að bílskúrar standi á lóðarmörkum. Þannig eru mörg fordæmi fyrir byggingum á lóðarmörkum. Eins og fram hefur komið er staðan á lóðinni einstök enda er þetta eina húsið sem ennþá stendur frá því fyrir gerð gildandi skipulags frá 1956 og lóðarmarka sem skilgreind voru í kjölfarið. Fyrirhugaðar breytingar á skipulagi stinga því aðeins í stúf við aðrar lóðir, en þó er hæð, umfang og byggingarmagn á lóðinni eftir sem áður mun minna en á lóðunum í kring.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi verður 0,35. Til samanburðar er nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða skv. Fasteignaskrá ríkisins eftirfarandi:

Sólheimar 34: Lóð 687m2 - birtir fermetrar 493 m2 - NHL: 0,72
Sólheimar 38: Lóð 688m2 - birtir fermetrar 520 m2 - NHL: 0,76
Glaðheimar 18: Lóð 876m2 - birtir fermetrar 558 m2 - NHL: 0,64

Ofangreindar lóðir hafa einnig allar bílskúr á lóðarmörkum nágrannalóða sinna.

Skuggavarp

Skuggavarp vegna fyrirhugaðra breytinga er óverulegt vegna afstöðu bygginganna.

Fyrirhugað tómstundahús hefur lítil skuggavarpsáhrif á lóðina Glaðheima 18. Áhrifin eru eingöngu á morgunsól. Þegar sólin er lægst á lofti á morgnana hefur náttúrulegur landhalli og gróðing á lóðarmörkum áhrif á Glaðheima 18, því bætir þessi breyting litu við í skuggavarpi. Skuggavarp á lóðina Sólheima 34 eykst, en þó er það mun minna og á heppilegri stað heldur en ef byggður væri bílskúr á byggingarreit skv. gildandi deiliskipulagi frá 1956.

Þess skal getið að stór og staðileg tré beggja vegna lóðarmarka hafa áhrif á skuggavarp umfram það sem fram kemur hér.

Meðfylgjandi skuggavarpsmyndir sýna þrjár sviðsmyndir:
1. Núverandi ástand á lóð
2. Byggingar í samræmi við gildandi deiliskipulag.
3. Byggingar í samræmi við deiliskipulagstillögu þessa.

Með breytingunni er sett skýr framtíðarstefna um áframhaldandi not af gömlu húsi í stað þess að byggja nýtt og búið í haginn fyrir slík not í samræmi við nútímaþarfir.

Stækkun aðalhúss: allt að 40m2 - Tómstundahús / skúr: allt að 40m2

Myndin hér að neðan sýnir núverandi ástand Sólheima 36 og nágrannalóða:

Tafla núverandi ástand

Götuheiti	Nr.	Stærð lóðar	Birt flatarmál	Nýtingarhlutfall	Stærð byggingar-reits íbúðarhúss	Stærð byggingar-reits bílskúrs	Stærð byggingar-reita alls
Sólheimar	36	688m2	159,6m2	0,23	ca. 130m2	ca. 60m2	190m2

Tafla eftir deiliskipulagsbreytingu

Götuheiti	Nr.	Stærð lóðar	Leyfilegt flatarmál	Nýtingarhlutfall	Stærð byggingar-reits íbúðarhúss	Stærð byggingar-reits bílskúrs	Stærð byggingar-reita alls
Sólheimar	36	688m2	240m2	0,35	135m2	50m2	185m2

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á

umhverfis- og skipulagsráði

þann 29.jan. 2025

Tillagan var grenndarkynnt frá 16.des. 2024 með athugasemdafresti til 13.jan. 2025

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 5. febrúar 2025.

VERK BREYTING Á DEILISKIPULAGI „HEIMAHVERFIS“ VEGNA SÓLHEIMA 36		
HEIMILISFANG Sólheimar 36 104 Reykjavík	Landnúmer: L105313 Staðgreinir: 0-1- 1435106	VERK NR. 2302
TEIKNING Uppdráttur og skilmálar		TEIKNING NR. 1.01.01
DAGSETNING 27.11.2024	KVARÐI 1:500, 1:200 @ A2	BLAÐ NR. 1/4
TEIKNAÐ AF AH	AUÐUR HREIÐARSDÓTTIR Arkitekt MAA kt. 150588-3089	
ESJA	ESJA Architecture Vesterbrogade 115 1620 København V	CVR. 36335793 +45 9119 4065 esjaarchitecture.com