



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 15. janúar 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Reitur 1.241.0 og 1, Hampiðjureitir

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. 5. september 2019 að breytingu á skilmálum deiliskipulags "Hlemmur + 1.241.0, 1.241.1 Hampiðjureitir". Í breytingunni felst að skilgreina nánar heimild í deiliskipulagi vegna minniháttar breytinga varðandi kvisti og svalir. Tillagan var auglýst frá 2. október 2019 til og með 13. nóvember 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Friðbert Hafþórsson dags. 13. nóvember 2019, Kjartan Ingvarsson f.h. húseiganda að Mjólnisholti 6 og 8 dags. 13. nóvember 2019 og Kristín H. Hálfánardóttir og Matthías Sigvaldason dags. 13. nóvember 2019. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. desember 2019.

Samþykkt sbr. 1.mgr. 42 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: tillaga umhverfis- og skipulagssviðs dags. 5. september 2019, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. desember 2019.

Reykjavík 05.09.2019

Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags

„Hlemmur +, 1.241.0, 1.241.1 - Hampiðjureitir“
 sem samþykkt var í borgarráði þann 20.júlí 2006
 og birt í b-deild stjórnartíðinda þann 08.08.2006.

Breytingin nær til skilmála deiliskipulagsins og varðar heimildir til minni háttar breytinga sem heimilar eru án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

Breytingin felur í sér eftirfarandi:

Í skilmálum kemur fram að heimilt sé að gera „minni háttar breytingar á húsum á reitunum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, s.s. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi“. Ágreiningur hefur verið um hvað teljist „litlir kvistir“ og þ.a.l. ákvæðið, í neðangreindri textabreytingu, að skilgreina nánar hámarksstærðir kvista og skerpa ákvæði varðandi svalir.



Texti gildandi skilmála fyrir breytingu:

Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitunum, að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, s.s. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

Tillaga að breyttum texta í skilmálum og töflu vegna húsa sem standa við Laugaveg, Mjólnisholt og Þverholt:

Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum í samræmi við eftirfarandi takmarkanir:

Kvistir:

Almennt skulu kvistir ekki fara nær aðliggjandi húsum en 1 metri og skal form þeirra og útfærsla falla vel að byggingarstíl og aldri. Kvistir skulu dregnir inn frá útvegg um 50cm og frá mæni um 50cm. Við breytingar á þaki skal þakkantur halda upprunalegri gerð.

Við götuhliðar húsa mega kvistir ná yfir allt að 1/3 af þakbreidd og hámarksbreidd einstakra kvista vera allt að 2.0 metrar.

Við bakhliðar húsa mega kvistir ná yfir 2/3 af þakbreidd og standa sem sem einn stakur eða fleiri minni.

Svalir:

Almennt skulu svalir hafa samræmt létt yfirbragð og útfærsla vera með gegnsæju handriði (stálrímlar).

Við bakhliðar húsa er heimilt að gera svalir á útvegg, hámarksdýpt er 1.3 metrar og hámarks lengd 1/3 af breidd útveggjar. Útlit svala skal vera samræmt. Svalir í risi mega ekki fara út fyrir þakbrún nema þær séu í beinni línu fyrir ofan svalir neðri hæða og hluti af heildstæðu útliti.

Við götuhliðar mega svalir ekki fara út fyrir lóðamörk. Ekki er heimilt að vera með svalir í risi að götu.

Ekki er heimilt að setja skyggni yfir innganga á götuhliðum húsa.

Allur frágangur varðandi breytingar á húsum skulu taka mið af upprunalegri gerð hússins og byggingarstíl þess.

Í töflu á uppdrætti þar sem segir „ekki eru lagðar til breytingar“ er þó heimilt að stækka hús innan þeirra marka sem skilmálabreyting þessi heimilar.

Sjá einnig leiðbeiningar hverfisskipulags um þakbreytingar og svalir og útlitsbreytingar dags.: 14.12.2018.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____

þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__



Dags.: 10.12.2019/gej.

Varðar: Hlemmur +, 1.241, grenndarkynnt breyting á deiliskipulagi.

Samantekt á athugasemdum, svör og niðurstaða.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. 5. september 2019 að breytingu á skilmálum deiliskipulags "Hlemmur + 1.241.0, 1.241.1 Hampiðjureitir". Í breytingunni felst að skilgreina nánar heimild í deiliskipulagi vegna minniháttar breytinga varðandi kvisti, skyggni og svalir.

Tillagan var auglýst frá 2. október 2019 til og með 13. nóvember 2019.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

Friðbert Hafþórsson dags. 13. nóvember 2019

Kjartan Ingvarsson f.h. húseiganda að Mjólnisholti 6 og 8 dags. 13. nóvember 2019

Kristín H. Hálfánardóttir og Matthías Sigvaldason dags. 13. nóvember 2019

Athugasemdir ganga í aðalatriðum út á eftirfarandi:

1. Athugasemd um að minni ávinningur sé að breytingum þar sem eigendum sé sniðinn þrengri stakkur en áður og velji því frekar að láta hús sín grotna niður en byggja skv. deiliskipulagi.
2. Athugasemd eigenda að Mjólnisholti 10 en heimild er fyrir hækkun hússins sem í dag er 2 hæðir og ris með kvisti sem nær yfir um helming þaksins. Mótmælt er því að fá ekki að halda sömu stærð á kvisti verði húsið hækkað.
3. Samþykktir hafa verið stærri kvistir við Mjólnisholt 6-8.
4. Framsetning og orðalag óskýrt þar sem það fjallar um hámarksstærðir kvista og svala. Betur færi að orða skilmálana sem viðmið og í hvaða tilfellum þurfi deiliskipulagsbreytingu.
5. Mótmælt er dýpt svala 1,3 metrar þar sem byggingarreglugerð segi að lágmarksdýpt skuli vera 1,6 metrar.
6. Ómálefnalegar ástæður liggja að baki og stjórnarskrávarinn réttur lóðarhafa takmarkaður án rökstuðnings.

Svör:

1. Í gildandi deiliskipulagi frá 2006 segir að heimilt sé að byggja „litla kvisti“ og „gera minni háttar breytingar og byggja svalir og skyggni“ án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Þetta átti m.a. að tryggja að breytingar féllu vel að byggingarstíl og hlutföllum húsa. Í auglýstri breytingu er eingöngu verið að setja mælistiku á það sem kallast „minniháttar breytingar s.s. litlir kvistir og svalir“ í þeim tilgangi að ávallt sé verið að miða við sömu stærð og gæta þannig jafnræðis í afgreiðslum.

Í gildandi deiliskipulagi var t.d. ekki gerður greinarmunur á kvistum á bak- og framhliðum en í breytingunni er heimilt að vera með stærri kvist á bakhlið. Sá kvistur má ná yfir 2/3 þakflatar og telst því „stór kvistur“. Samhliða er gerð krafa um byggingalistaleg atriði til að tryggja að breytingin falli vel að byggingarstíl einstakra húsa og að útfærslur séu samræmdar. Ekki er fallist á að slíkar fagurfræðilegar áherslur hafi takmarkandi áhrif eða sníði þrengri stakk við



breytingar eða viðbætur og enn síður að eigendur húsa velji frekar að láta hús sín grotna niður en byggja samkvæmt kröfum um byggingarlistarleg gæði.

2. Ef fyrirhugað er að nýta heimild fyrir stækkun/hækkun á húsi þarf að fylgja skilmálum gildandi deiliskipulags og hefur það ekkert breyst við þessa breytingu. Ákveðið var að túlka „litla kvisti“ frekar rúmt og má því segja að um ívilnun sé að ræða frekar en takmörkun.
3. Fyrir liggur samþykkt fyrir stærri kvisti á húsin við Mjölnisholt 6-8 en deiliskipulag heimilaði. Við framkvæmd voru kvistir síðan byggðir mun stærri en samþykkt byggingarleyfi gerði ráð fyrir og voru framkvæmdir því stöðvaðar og hefur málið verið til meðferðar hjá byggingarfulltrúa frá 2017. Óleyfisframkvæmd eða mistök getur ekki orðið fordæmisgefandi og veitir ekki stjórnarskrárvarinn rétt til að gera það sama.
4. Ekki er fallist á að við breytinguna verði framsetning og orðalag óskýrara enda ekki rökstutt með dæmi. Megin tilgangur breytingarinnar var einmitt að gera skilmála skýrara hvað varðar breytingar sem áður þóttu óljósar.
5. Samkvæmt byggingarreglugerð má byggja grynri svalir en 1.6 metrar að því tilskyldu að sett verði eldvarnargler í glugga /hurð sem liggur að svölum. Um er að ræða byggingar sem felstar eru byggðar á árunum 1927-1940 og falla stórar djúpar svalir og stórir kvistir illa að fíngerðum hlutföllum þeirra og hefur það rýrt útlit margra húsa frá þeim tíma. Því stærri sem svalirnar eru þarf umfangsmeira burðarvirki og skuggaáhrif /birtuskerðing á íbúð fyrir neðan svalir eykst hlutfallslega eftir dýpt svalanna.
6. Varðandi ómálefnalegar ástæður fyrir breytingunni og að rökstuðning skorti þá skal ítrekað að ástæða breytinga var m.a. ágreiningur um túlkun minni háttar breytingar s.s. stærðir kvista og svala. Mikilvægt þótti að breytingar væru heildstæðar og samræmi væri í afgreiðslum bæði hjá byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík.

Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt/ verkefnisstjóri