



Reykjavíkurborg

Reykjavík, 17. apríl 2024
USK24040055

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 17. apríl 2024 um eftirfarandi mál:

Leiðrétt bókun, Bústaðahverfi - breyting á skilmálum deiliskipulags

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. 4. apríl 2024, að breytingu á skilmálum Bústaðahverfis. Í breytingunni sem lögð er til felst að bætt við texta í skilmálum í kaflanum 5.1.1. er snýr að svölum á rishæð húsanna. Samþykkt.

Leiðrétt bókun er: Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

Fylgiskjöl: Tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. 4. apríl 2024.



Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags vegna svala í þaki

Bústaðarhverfi

Samþykkt í Borgaráði dags. 14 desember 2006

Höfundar deiliskipulags eru Jakob Emil Líndal og Kristján Ásgeirsson hjá ALARK arkitektar.

Breytingin felst í að breytt er texta í kaflanum 5.1.1. Á reitnum hafa verið samþykktar ólíkar lausnir á rishæð húsa hvað varðar svalir. Arkibúllan var fengin til að skoða erindið í stærra samhengi og koma með lausn sem kemur til móts við ósk íbúa á svæðinu og út frá fagurfræðilegum einkennum húsa. Með þessari skilmála breytingu erum við að koma til móts við fjölda íbúa í hverfinu og athugasemdir Slökkviliðsins hvað varðar flóttaleið.

Texti í gildandi skilmálum um hækkun þakhæðar og svalir í risi er svo hljóðandi:

5.1.1 Hækkun þakhæðar

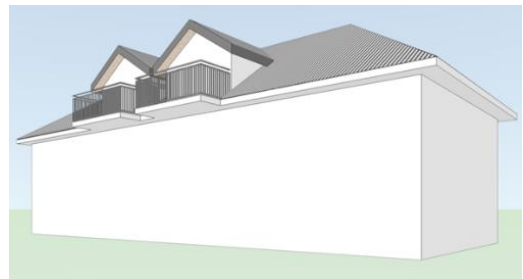
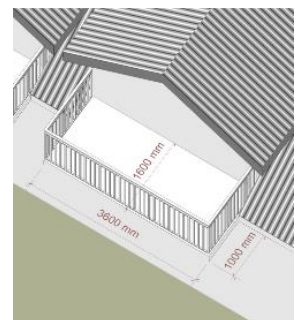
Þök skulu vera með heilvalma. Hæð mænis sé mest 3,6 m yfir efstu plötu í stað 3,4 m sem leyfðir voru í eldri skilmálum frá 1986-88. Setja má tvo kvisti á hvora langhlið húss og má heildarbreidd hvors þeirra þeirra að hámarki vera 3,6m. Þakkvistir skulu vera samhverfir um miðju og má staðsetja kvisti á 4 m bili út frá miðju þakflatar í hvora átt. Aðrir þakgluggar fylgi þakhalla. Fella má 2 svalir í hliðar- eða gaffletti þaks. Séu þær felldar í hliðarfleti skal lengd þeirra ekki fara yfir $\frac{1}{5}$ af lengd hússins fyrir hvora íbúð fyrir sig. Séu þær felldar í gaffletti má breidd þeirra ekki fara yfir $\frac{1}{2}$ af breidd steyptra útveggja gafls. Ásýnd hliðarflata skal vera samhverf um miðju. Þakkantar aðalþaks og kvistþaka skulu að hámarki vera 0,2 m að þykkt og skulu þakrennur vera sýnilegar til að skapa léttara yfirbragð sé þeim á annað borð breytt, sbr. skýringarmynd á upprætti.

Tillaga að viðbót að texta við gildandi skilmálum er svo hljóðandi:

5.1.1 Hækkun þakhæðar og svalir í risi

Í þeim tilfellum sem svalir koma út frá kvistum þaka húsa í Bústaðahverfi sé það gert með þeim hætti að flötur þakkants og form svala myndi eina heild, sjá skýringarmyndir.

1. Flöturinn með brún skal vera algjörlega sjónrænt samhangandi, óháð því hvaða aðferð er notuð við smíði svalanna.
2. Fyrsti kostur er að staðsteypa svalagólf þannig að það falli að fullu saman við steyptan þakkant. Sé það ekki talinn fýsilegur kostur og annað burðarkerfi valið þá skal gengið þannig frá að klæðning framan á og neðan á þakkanti sé algjörlega samhangandi með svölum og brún svala.
3. Frágangur á þakkanti eftir breytingu skal undirstrika hugmyndina um samhangandi kant og svalagólf. Mælt er með því að yfirborðsfrágangur sé með múr eða múrkerfi máluðu í lit



viðkomandi húss. Sé frágangur með plötuklæðningu skulu útlit og samskeyti klæðningar teiknuð sérstaklega af arkitekt með það að markmiði að tryggja sé að uppröðun og samskeyti klæðningar falli vel að myndbyggingu útlita húsanna.

4. Sýnilegur burður, eins og súlur eða skástífur, undir svalagólfi skal ekki leyfður, heldur skal burður leystur með öðrum hætti samkvæmt forskrift burðarpolsverkfræðings.
5. Handrið skal vera stálhandrið úr galvanhúðuðu efni með finlegum útfærslum sem falla vel að stílmabili húsanna.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar samþykks deiliskipulags.

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