



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 28. júní 2023 um eftirfarandi mál:

Skúlagötusvæði - breyting á deiliskipulagi - Lindargata 50 - breyting á deiliskipulagi

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Indro Indriða Candi, dags. 9. janúar 2023, ásamt bréfi, dags. 9. janúar 2023, um breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna lóðarinnar nr. 50 við Lindargötu. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að hækka hluta þaks á mhl. 03 (bakhús) og tengja við eystri hlið þaks á mhl. 2 þannig að úr verði garðskáli á þaki mhl 3, og setja opin stiga austast í port sem þjónar sem flóttaleið frá samkomusal á 2. hæð, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdr. VA arkitekta, dags. 9. janúar 2023, br. 21. júní 2023. Einnig er lagður fram tölvupóstur Tinnu Andrésdóttur, dags. 19. apríl 2023, þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdafresti. Tillagan var grenndarkynnt frá 20. mars 2023 til og með 17. maí 2023. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Margrét Lóa Jónsdóttir, dags. 11. apríl 2023, Adama Ndure, dags. 17. apríl 2023, Viktoría Jóhannsdóttir og María Lísía Alexía Jóhannsdóttir, dags. 22. apríl 2023, Karl Pétur Smith, dags. 23. apríl 2023, Frank Hall og Helga Auðardóttir, dags. 24. apríl 2023 og Tinna Andrésdóttir lögfræðingur hjá Húseigendafélaginu f.h. Bruni Lebas, dags. 28. apríl 2023. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. júní 2023. Lagt er til að tillagan verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í umsögninni. Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. júní 2023.

Vísað til borgarráðs

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Margar athugasemdir eru gerðar við deiliskipulagið og ætla skipulagsyfirlönd að koma til móst við einhverjar þeirra. Það er ekki á hverjum degi sem athugasemdir eru í þá veruna að að með breytingum er hægt að sjá inn í næstu íbúðir og að þannig sé friðhelgi einkalífsins ógnað. Hvað viðkemur athugasemdum sem lúta að innsýn í næstu íbúðir eða skerðingu á birtingu finnst fulltrúa Flokks fólksins að þær skulu lagðar undir þá sem gerðu upphaflega athugasemdirnar áður en þær eru samþykktar í umhverfis- og skipulagsráði.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnslu og gæða

Fylgiskjöl: deiliskipulags- og skýringaruppdráttur VA arkitekta, dags. 9. janúar 2023, br. 21. júní 2023, inkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. júní 2023.

SKÚLAGÖTUSVÆÐI - Breyting á deiliskipulagi vegna Lindargötu 50

Fyrir breytingu



Útdráttur úr gildandi deiliskipulagi Lindargötu 50, mkv. 1:500 m.v. A2

Í gildi er deiliskipulag, Skúlagötusvæði, staðfest 13. maí 1986.

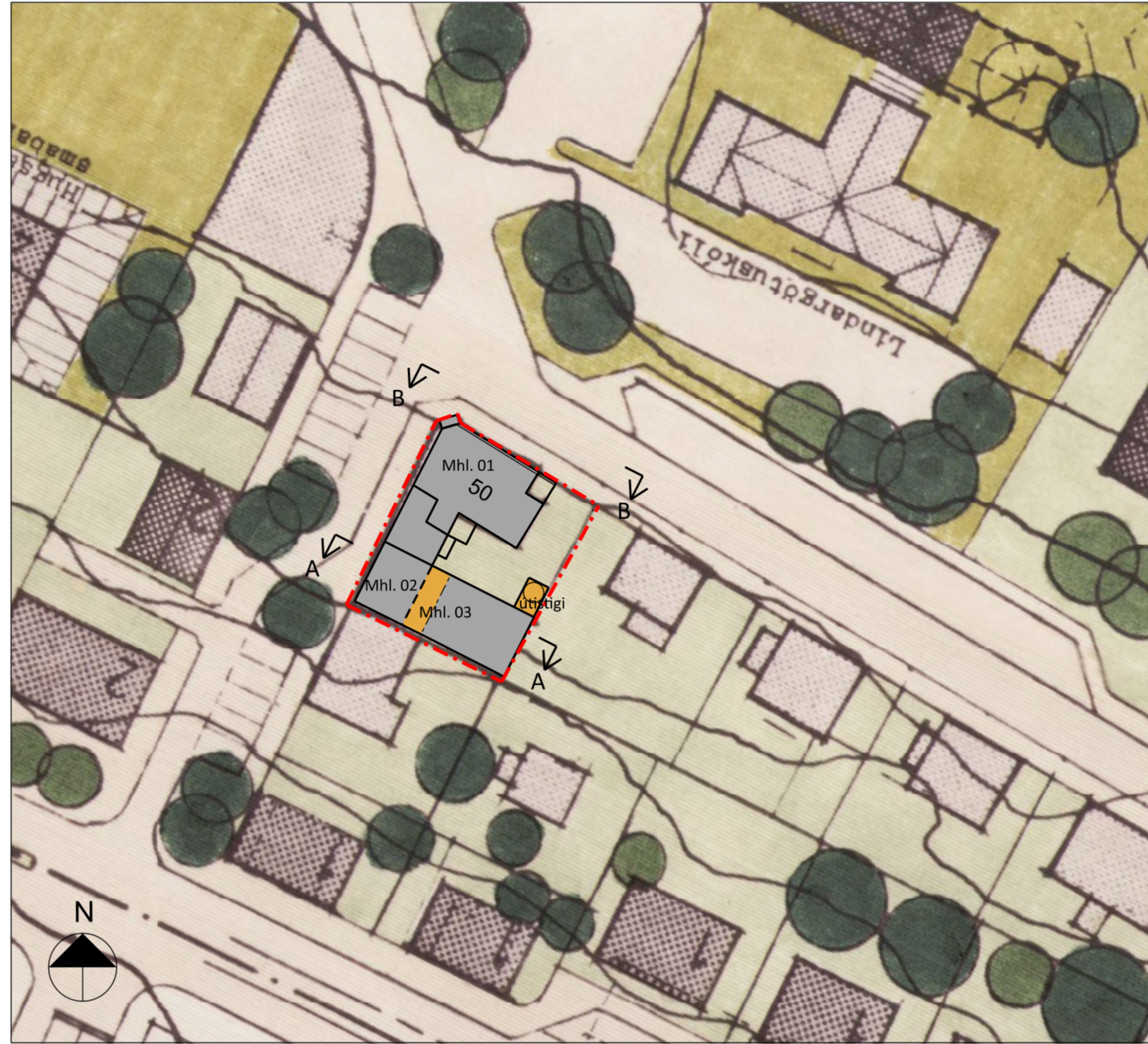
Í greinargerð gildandi deiliskipulags eru eftirfarandi skilmálar fyrir reit 1.1532: Á reitnum eru fyrst og fremst íbúðir, einstaka verslun og Vítatorg. Samkvæmt aðalskipulagi 1983 er landnotkun áætluð íbúðir og miðbæjarstarfsemi með nýtingu einstakra lóða 1,0. Lagt er til að hvort tveggja verði óbreytt en verði af byggingu bílagemsluhúss á Vítatorgi samkvæmt deiliskipulagstillögu frá september 1985 getur nýting lóðar fyrir þá starfsemi verið allt að 2,5.

Á lóðinni Lindargötu 50 eru þrjú matshlutar. Matshluti 01 er einbýlishús byggt árið 1903 og er því aldursfríað samkvæmt lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Tvær viðbyggingar við íbúðarhúsið eru á lóðinni, Önnur viðbyggingin, matshluti 02, sem snýr að Frakkastíg, var byggð árið 1920 samkvæmt fasteignaskrá og er því einnig aldursfríuð samkvæmt sömu lögum um. Við þessa viðbyggingu var byggt verkstæði, matshluti 03, eftir teikningum Gísla Halldórssonar og Sigvalda Thordarsonar. Samkvæmt fasteignaskrá var verkstæðisbyggingin byggð árið 1942. Það er því ekki fríuð en nýtur verndar í gulum flokki, verndun götummyndar.

Viðbyggingarnar eru nú skráðar sem heilsugæsla og vörugeymsla.

Skilmálatafla eftir breytingar				
Fasteignanúmer	Merking	Byggingarár	Flatarmál fyrir br. (m2)	Flatarmál eftir br. (m2)
F2003391	01 0101	1903	289,1	289,1
F2003393	02 0101	1920	58,9	58,9
F2003393	03 0201	1942	67,3	67,3
F2003394	03 0101	1942	100,5	125,5
Samtals			515,8	540,8
Lóðarstærð:			296,0	296,0
Nýtingarhlutfall:			1,74	1,83

Eftir breytingu



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. mkv 1:500

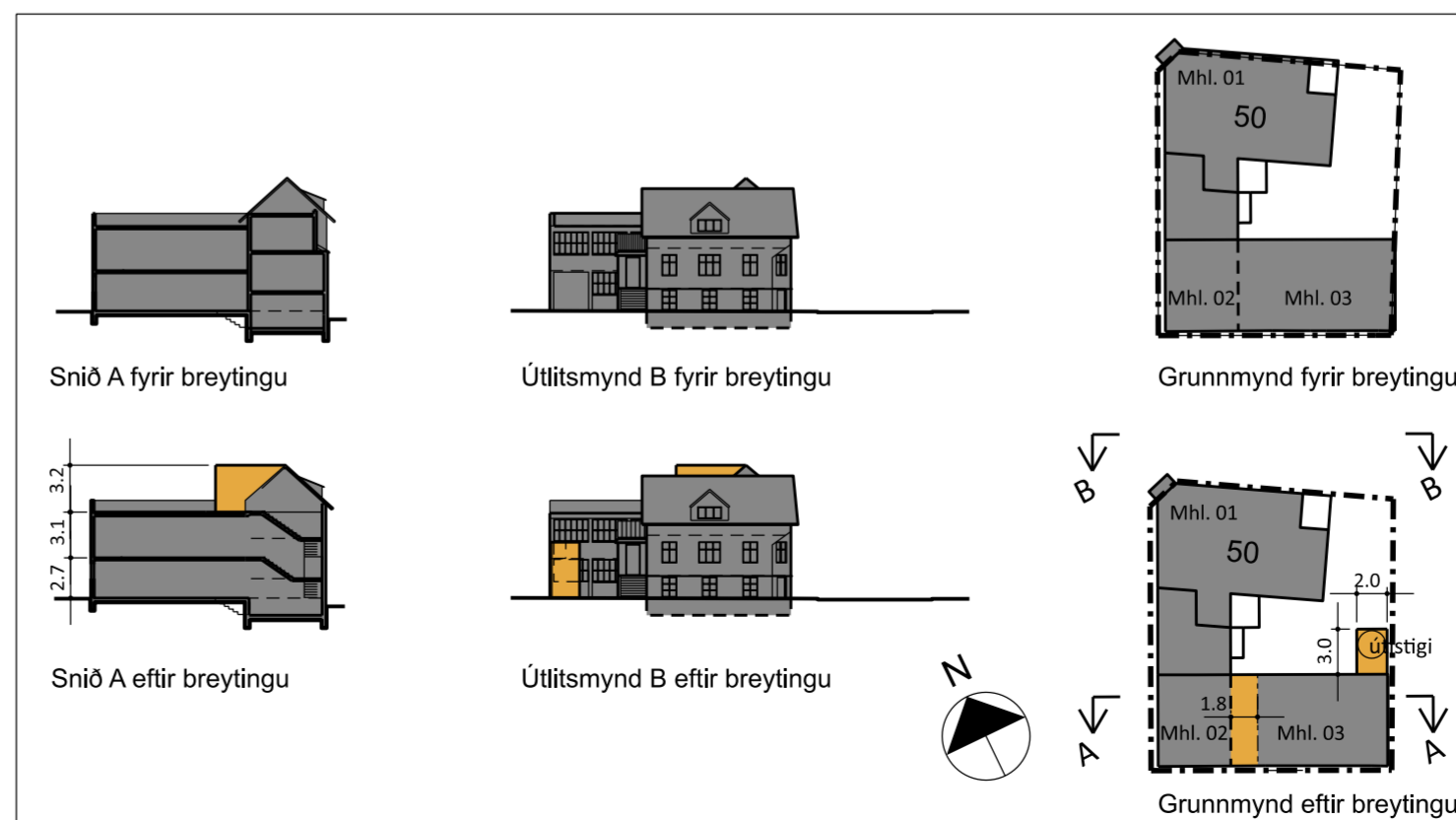
Í gildi er deiliskipulag, Skúlagötusvæði, staðfest 13. maí 1986.

Lýsing á breytingum

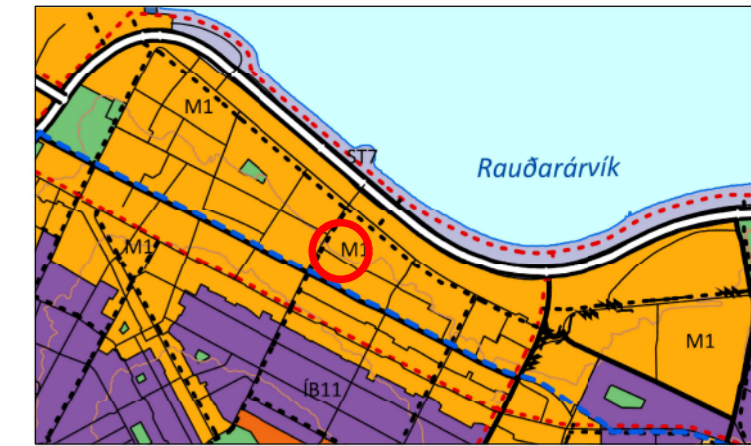
Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis er gert ráð fyrir að heimilt verði að reisa þak eða byggja kvist á eysrti hlið þaks á mhl. 02. Framan við uppreist þak eða kvist á mhl. 02, ofan á mhl. 03, verði heimilt að koma fyrir litlum þaksvölum, þó þannig að handrið þeirra fari ekki nær austurútrvegg Frakkastígs 5 en 0,5 metra. Heimilt verður að yfirbyggja þaksvalir.

Heimilt verður að koma fyrir brunastiga frá samkomusal á 2. hæð. Hann skal vera léttbyggður og gagnsær til að lágmarka sjónræn áhrif hans frá götu.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



Skilmálamynd 1 mkv. 1:500



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040 (ekki í kvarða) STAÐSETNING Á AÐALSKIPULAGI

- Skýringar:
- Lóðarmörk
 - Endurbýggingarréttur
 - Óbreytt
 - Tré
 - Mörk svæðis sem breyting nær til
 - 3ja hæð inndregin
 - Byggingar þegar byggðar á lóð
 - Nýbyggingar á lóð

21. júní 2023: Eftir grenndarkynningu voru eftirfarandi breytingar gerðar: Hætt við glerskála og þaksvalir á öllu þakinu. Í stað þess eingöngu var heimilað uppreist þak eða kvist með litlum þaksvölum fyrir framan þannig að handrið þeirra fari ekki nær austurútrvegg en 0,5 metra. Heimilt verður að yfirbyggja þær.

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 _____ þann _____ 20 ____.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20 ____ með athugasemdafresti til _____ 20 ____.

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

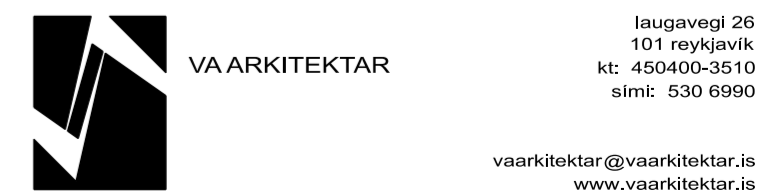
Lindargata 50

STADGREINIR 0-1- 1153201
 LANDNÚMÉR L101098
 VERKKAUPI: Chabad á Íslandi
 KENNITALA VERKKAUPA: 560119-2320

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

EFNI: Deiliskipulag Breyting á deiliskipulagi vegna Lindargötu 50
 MÆLIKVARÐI: 1: 500
 FRUMSTÆRD BLADS: A2
 TEIKNAD: IC
 YFIRFARIÐ: MS, KMK
 DAGSETNING ÚTGAFU: 09.01.2023

VERKNR: 2219
 TEIKN. NR.: 001
 ENDURSK.: _____

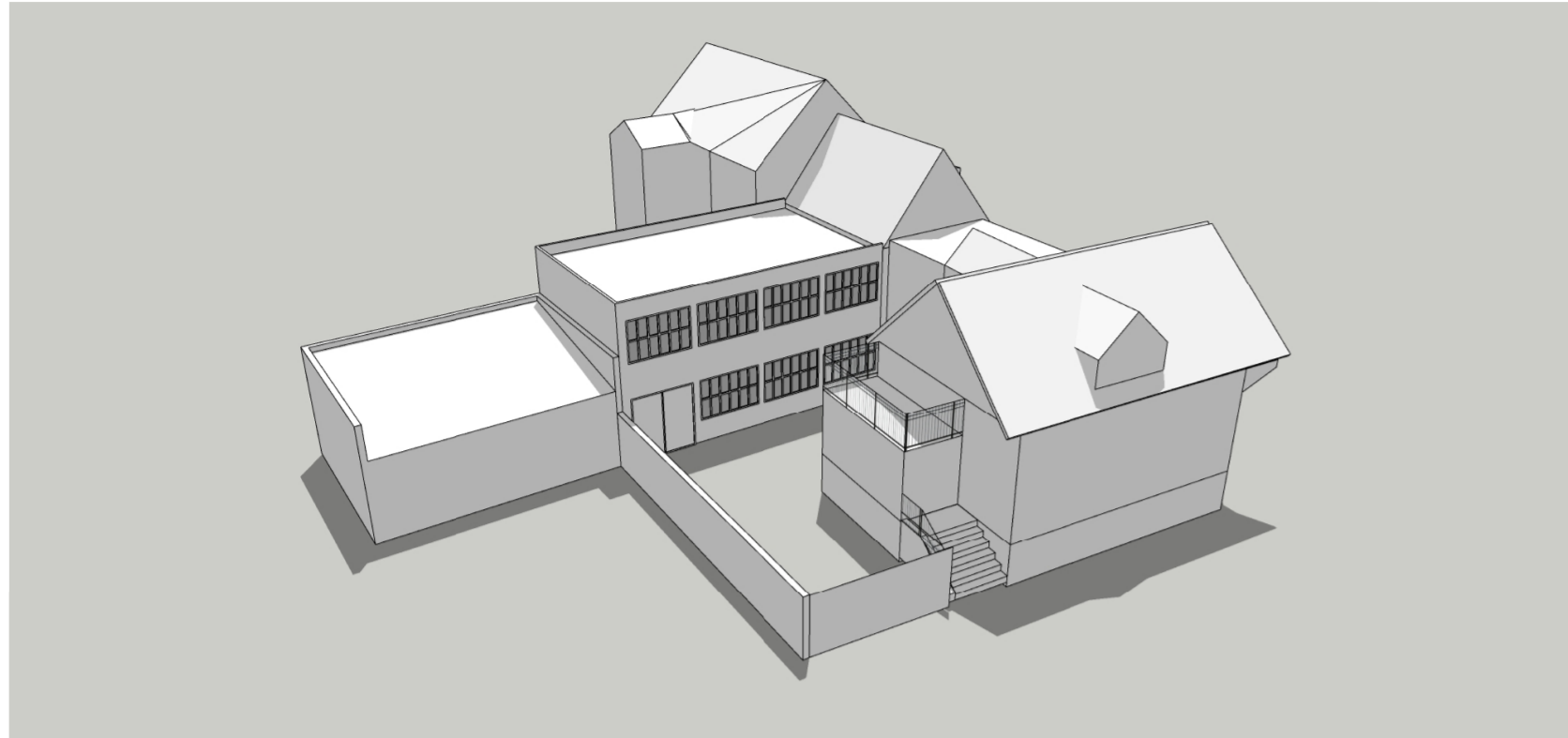


ÚTGEFANDI: Indro Indriði Candi KT: 170364-7599

Teikning þessi er gefin út af undirrituðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar, VA Arkitektar ehf. Teikninguna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.

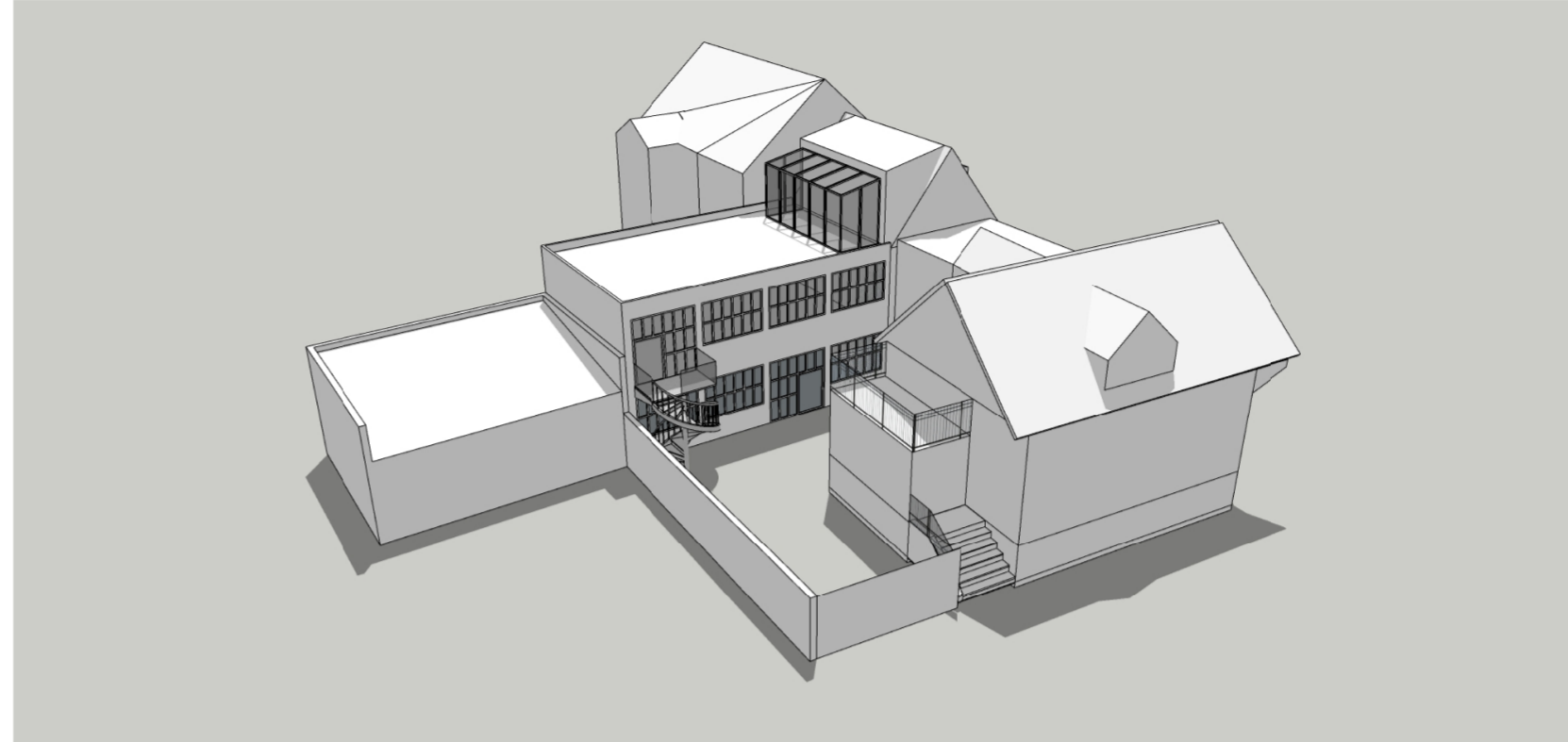
SKÚLAGÖTUSVÆÐI - Breyting á deiliskipulagi vegna Lindargötu 50 - skýringarmyndir

Fyrir breytingar

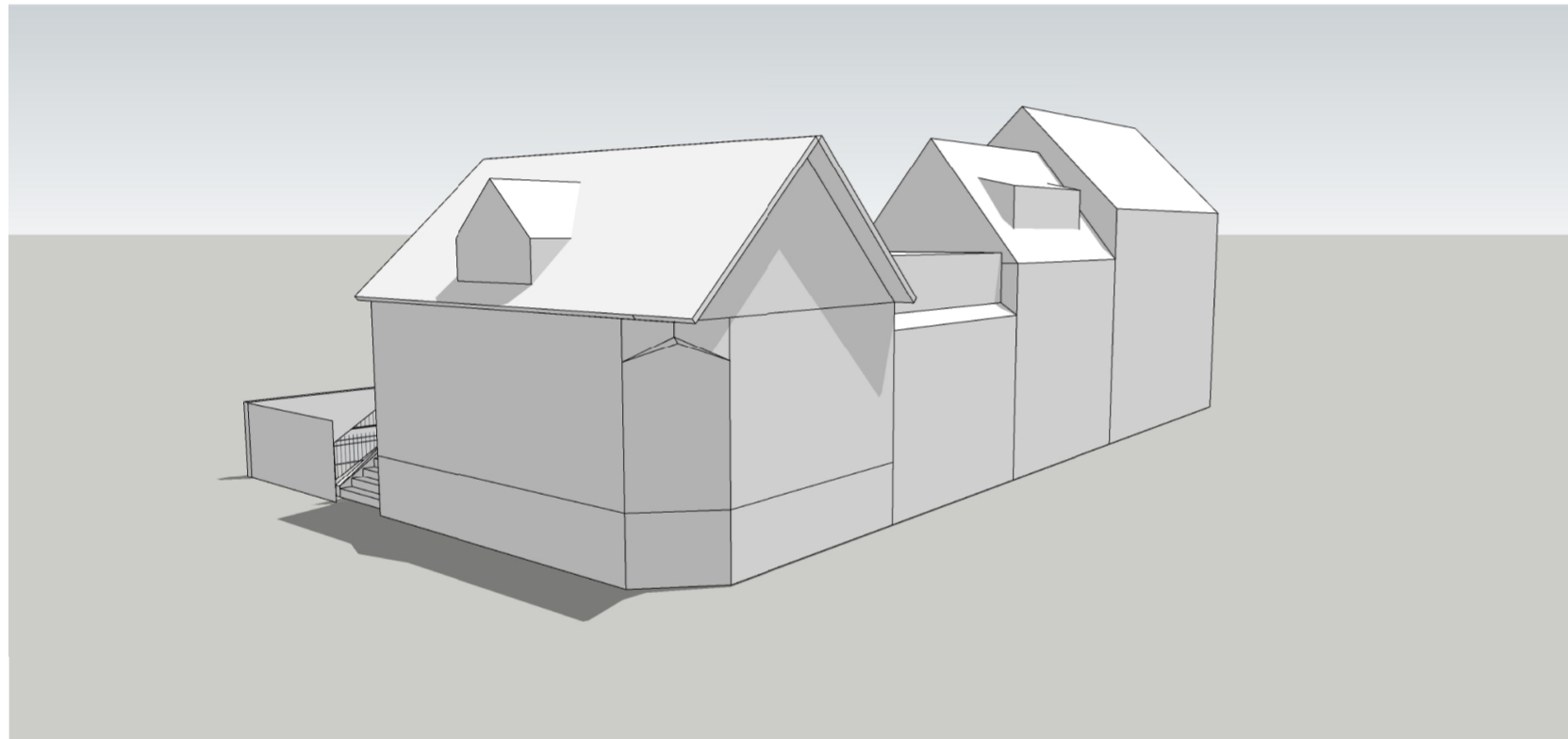


Fuglaperspektív

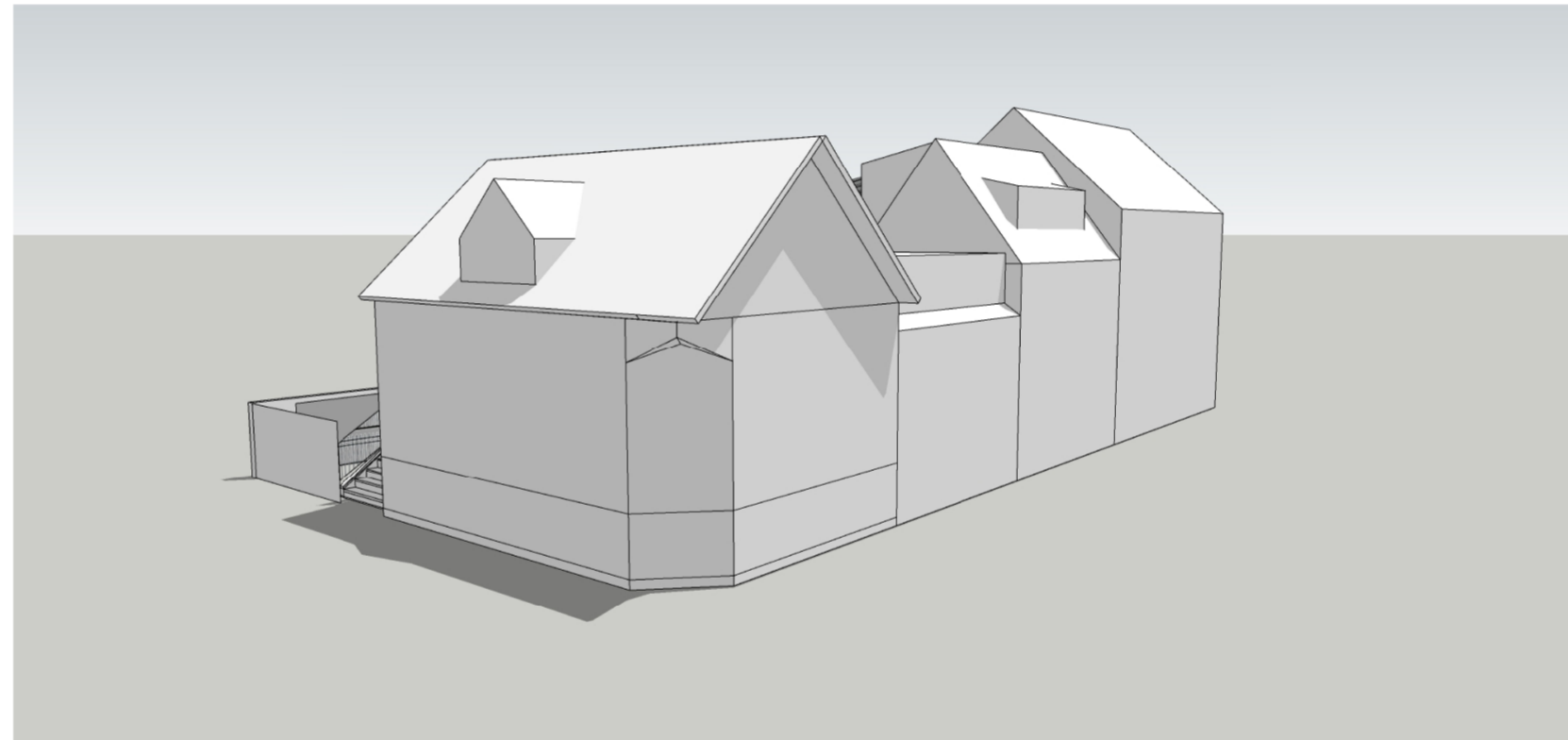
Eftir breytingar



Fuglaperspektív



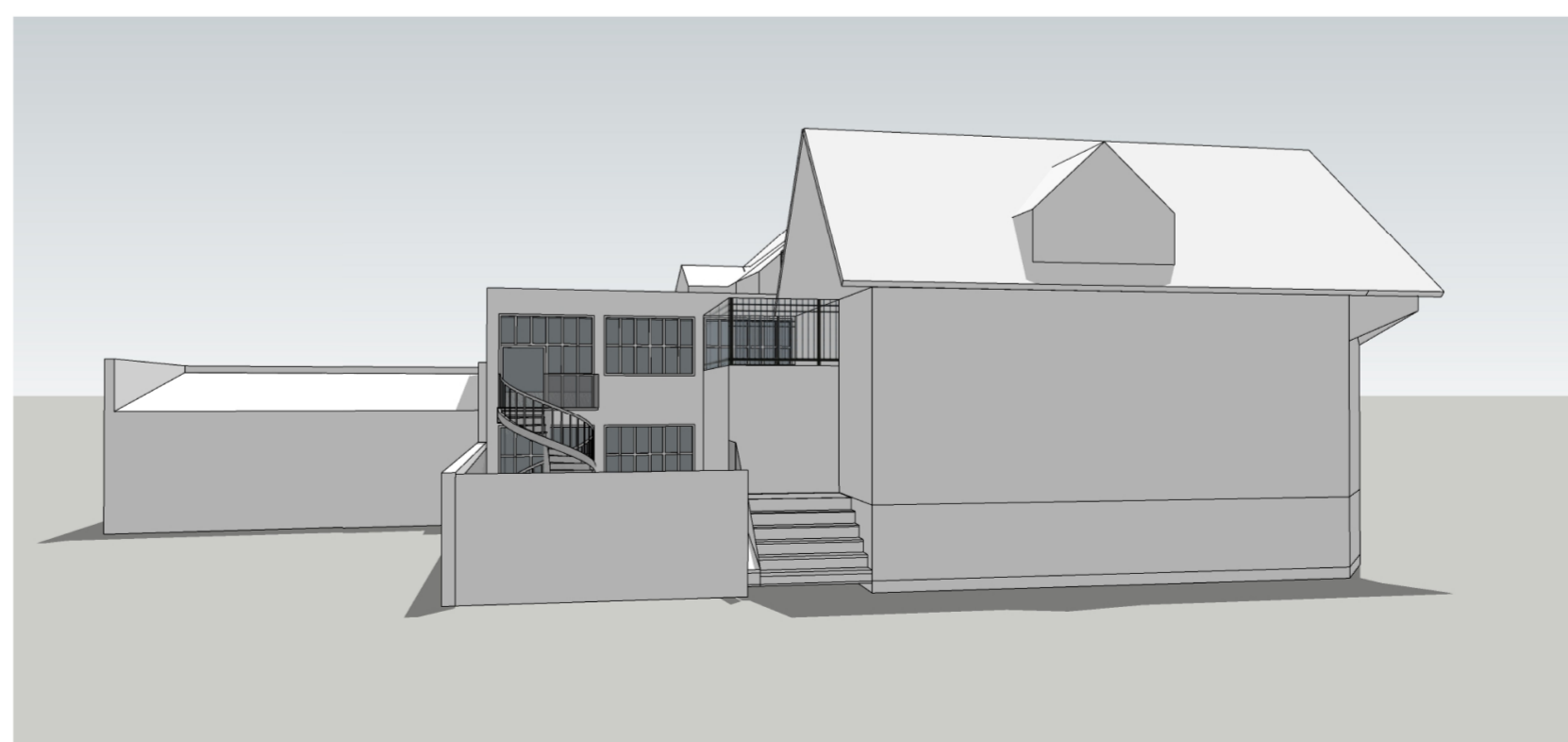
frá Frakkastíg



frá Frakkastíg



frá horni Lindargötu



frá horni Lindargötu

Lindargata 50

STADGREINIR 0-1- 1153201
LANDNÚMÉR L101098
VERKKAUPI: Chabad á Íslandi
KENNITALA VERKKAUPA: 560119-2320

SKÝRINGARUPPDRAÐTUR

EFNI: Skýringarmyndir með deiliskipulagi

MÆLIKVARÐI:
FRUMSTÆRD BLADS: A2
TEIKNAD: MS
YFIRFARID: IC, KMK
DAGSETNING ÚTGAFU: 09.01.2023

VERKNR: 2219
TEIKN. NR: 002
ENDURSK.:



VA ARKITEKTAR

laugavegi 26
101 reykjavík
kt: 450400-3510
sími: 530 6990

vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Indro Indriði Candi KT: 170364-7599

Teikning þessi er gefin út af undirrituðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf. Teikninguna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.

Frá: Tinna Andrésdóttir [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 19. apríl 2023 11:48
Til: Sigríður Lára Gunnarsdóttir <sigridur.lara.gunnarsdottir@reykjavik.is>
Efni: RE: v. Lindargata 50 - breyting á deiliskipulagi

Sæl Sigríður,

Til mín hefur leitað eigendur að eignarhluta 0201 að Frakkastíg 5 vegna breytinga á deiluskipulagi hvað varðar Lindargötu 50. Þau hafa athugasemdir við þær tillögur og var þeim gefinn frestur til 24. apríl nk. Sjá tölvupóst frá þér hér að neðan.

Óskað er eftir fresti til eigi síðar 28. apríl nk. til að skila inn athugasemdum.

Kær kveðja,

Tinna Andrésdóttir
Lögfræðingur

Húseigendafélagið
Síðumúla 29, 108 Reykjavík
Sími 588-9567
www.huseigendafelagid.is



Innihald þessa tölvupósts gæti innihaldið trúnaðarmál og er aðeins ætlað þeim viðtakanda sem hann er áritaður á. Ef mistök verða við sendingu póstsins ertu vinsamlegast beðin(n) um að láta sendanda vita og eyða póstinum strax.

USK Skipulag

Frá: Margrét Lóa Jónsdóttir [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 11. apríl 2023 22:12
Til: USK Skipulag
Efni: Lindargata 50 - tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Reykjavík 11.4.2023

Góðan dag.

Vegna tillögu um fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi í tengslum við lóð nr. 50 að Lindargötu.

Ég er eigandi hússins að Lindargötu 52 og hef skoðað teikningar VA arkitekta vegna umræddrar tillögu. Meðal annars er um að ræða hækkun á drjúgum hluta þaks á bakhúsi að Lindargötu 50 með byggingu glerskála og svala sem snúa í austur í beinu framhaldi af viðbyggingunni. Á húsinu sem stendur að Lindargötu 50 eru nú þegar svalir sem snúa í austur, þ.e. í átt að Lindargötu 52.

Ég er ósamþykkt tillögunni í heild sinni, þar sem hækkun á bakhúspakinu myndi skyggja á tröppur og stigapall aðalinngangs heimilis míns, og ekki síst á kvöldsólina. Stigapallurinn og aðalinngangurinn snýr í suðvestur og er andspænis porti nágretta minna á Lindargötu 50.

Bakhúsbyggingin að Lindargötu 50 er á tveimur hæðum. Yfirsýnin af svölum á enda þaksins á lóðamörkum, sem gengið væri út á frá glerskála, væri yfir garð og sólríkt port við heimili mitt og fjölskyldunnar þar sem mikið er dvalið, sér í lagi á góðviðrisdögum. Eins og er, nýtur hellulagt portið þess að vera í næði frá allra næsta nágrenni vegna hárrar skjólgirðingar. Ég get því ekki annað, en verið einnig mjög ósamþykkt tillögu að umræddum svölum þar eð þær myndu hafa áhrif á friðhelgi og næði með því að veita óþarfa yfirsýn, bæði yfir portið okkar og garðinn.

Með bestu kveðju,

Margrét Lóa Jónsdóttir
Lindargötu 52
101 Reykjavík
[REDACTED]

USK Skipulag

Frá: Adama Ndure [REDACTED]
Sent: mánudagur, 17. apríl 2023 19:13
Til: USK Skipulag
Efni: V. komandi breytinga á deiluskipilagi Lindargata 50

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan daginn,

Adama Ndure heiti ég [REDACTED] eigandi íbúðar á Lindargötu 54. Er ég afar **mótfallin** þessum breytingum þar sem að slíkt hefur eftirfarandi áhrif á mína eign og umhverfi og þar með lífgæði.

- 1) Sólarljós inn á eign mína minnkar til muna.
- 2) Röskun á umhverfi og næturfrið.

USK Skipulag

Frá: Viktoría Jóhannsdóttir [REDACTED]
Sent: laugardagur, 22. apríl 2023 16:56
Til: USK Skipulag
Efni: Mótmeili vegna breytingatillögu - Lindargata 50

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Tillaga um m.a. hækkun á þaki á iðnaðarhúsnæði á Lindargötu 50 og austursvalir með útsýni yfir garð á Lindargötu 52.

Góðan dag.

Ég undirrituð, Viktoría Jóhannsdóttir, hef samband ásamt systur minni Maríu Lísu Alexíu Jóhannsdóttur, vegna tillögu um viðbyggingu á Lindargötu 50.

Ég bý í kjallaraíbúð á Lindargötu 52.

Við höfum séð og skoðað teikningar VA arkitekta og samþykkjum alls ekki þessar framkvæmdir. Okkur var í raun mjög brugðið að slík tillaga kæmi jafnvel til greina þar sem ekkert tillit er tekið til allra næstu náganna.

Um er m.a. að ræða hækkun á þaki á tveggja hæða iðnaðar-bakhúsi á Lindargötu 50 með glerskála, sem myndi skyggja á kvöldsól á stigapalli við aðalinngang Lindargötu 52 seinnipartinn og á kvöldin.

Við samþykkjum heldur alls ekki tillögu að austursvölum sem hafa verið teiknaðar alveg við lóðarmörkin og hafa útsýni yfir garð og sólbaðsaðstöðu á Lindargötu 52. Við erum mikið úti á stéttinni sem við notum sem sólpall yfir sumartímann og við teljum að þessi breytingartillaga myndi skapa mikið ónæði á þessu útisvæði okkar sem við höfum lagt mikla vinnu í svo við getum notið samveru í friði. Það er til að mynda hátt grindverk milli lóðanna á Lindargötu 50 og 52 sem veitir skjól fyrir utanaðkomandi.

Virðingarfyllt,
Viktoría Jóhannsdóttir

María Lísu Alexía Jóhannsdóttir

USK Skipulag

Frá: Karl Petur Smith [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 23. apríl 2023 21:34
Til: USK Skipulag
Efni: Lindargata 50, viðbygging

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag.

Ég bý á Lindargötu 54. Mér barst tillaga frá borginni um hækkun á þaki með glerskála og nýjum svölum á iðnaðarhúsi sem gera á að samkomuhúsi að Lindargötu 50. Ég tel að töluvert ónæði myndi geta stafað af slíkri viðbyggingu og jafnframt væri óþarfa útsýni frá svölum yfir lóðina á Lindargötu 54. Glerskálinn myndi auk þess hafa áhrif á kvöldsól í næsta nágrenni og samþykki ég því ekki slíka tillögu.

Lindargata 50 - 62 er einn best varðveitti hluti götummyndar í Skuggahverfinu. Og ég vil því jafnframt minna á, að götummynd húsanna er friðuð á þessum reit.

Bestu kveðjur, Karl Pétur Smith
[REDACTED]

USK Skipulag

Frá: Frank Hall [REDACTED]
Sent: mánudagur, 24. apríl 2023 19:31
Til: USK Skipulag
Afrit: helga.audardottir
Efni: Athugasemd v. Lindargötu 50

Til þeirra er málið varðar

Við erum íbúar og eigendur íbúðar á Frakkastíg 5, jarðhlöð og kjallara. Við viljum koma á framfæri formlegri athugasemd vegna fyrirhugaðrar byggingar glerhýsis á þaki íbúðar við Lindargötu 50.

Þessi bygging mun valda verulegu raski á persónulegu næði íbúa Frakkastígs 5. Hér er um að ræða glerhýsi sem snýr að svefnherbergisgluggum okkar og garði. Þessi bygging er engan veginn í anda byggingastílsins í hverfinu sem samanstendur að megninu til af lágreistum timburhúsum. Við gerum okkur grein fyrir því að í miðbæ Reykjavíkur er þétt byggð og ekki hægt að gera sömu kröfur til næðis og t.a.m. í úthverfum. Glerhýsi í tæplega tveggja metra fjarlægð frá svefnherbergisgluggum og garði hlýtur þó að teljast ansi langt seilst. Sök sér ef hér væri um að ræða ris með hefðbundnum gluggum. Sjónmengun af slíkri viðbyggingu inni í þessari lágreistu byggð verður svo talsverð; þriggja metra glerhýsi sem gnæfir yfir garðana í hverfinu. Við setjum líka stórt spurningamerki við þörf á útsýni í þessa átt, þ.e. austur og suður, þar sem eingöngu eru gluggar og garðar nágranna. Af þessu öllu sem hér er talið upp leiðir svo auðvitað verðryrnun á okkar eign.

Eins höfum við heyrt af því að breyta eigi skilgreiningu á Lindargötu 50 og eftir þær breytingar verði það húsnaði fyrir félagastarfsemi. Okkur finnst nú þegar nóg um að hafa gistiskýlið í næsta húsi. Af því er talsvert ónæði en við höfum eftir fremsta megni sýnt því skilning. Okkur finnst því ekki sanngjarnt gagnvart íbúum í nærumhverfi að ofan á það bætist félagastarfsemi. Hafa ber í huga að þó sú starfsemi sem nú stendur til að iðka í húsinu sé mögulega engum til ama að þá er ekkert sem stendur í vegi fyrir því að önnur starfsemi sem meira ónæði er af taki þar við ef skilgreiningu hússins er breytt núna.

Við viljum taka það fram að við erum verulega mótfallin þessari viðbyggingu og vitum af almennri ónægju meðal nágranna okkar á Hverfisgötu, Frakkastíg og Lindargötu með þetta. Ef þessi andmæli duga ekki til þá munum við taka málið lengra og erum t.a.m. búin að hafa samband við lögfræðing.

Virðingarfyllst,
Frank Hall
Helga Auðardóttir
Frakkastíg 5

USK Skipulag

Frá: Tinna Andrésdóttir [REDACTED]
Sent: föstudagur, 28. apríl 2023 11:51
Til: USK Skipulag
Efni: Lindargata 50 - breyting á deiluskipulagi
Viðhengi: image004.jpg; Frakkastígur 5 - leiðbeiningar.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan daginn,

Til mín hefur leitað Bruni Lebas, eigandi að eignarhluta 0201 að Frakkastíg 5 í Reykjavík, vegna þess sem hér að neðan greinir.

Þann 15. mars sl. barst eiganda eignarhluta 0201 bréf þar sem óskað var eftir athugasemdum vegna breytinga á deiluskipulagi. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að hækka hluta þaks á mhl. 03 (bakhús) að Lindargötu 50 og tengja við eystri hlið þaks á mhl. 2 þannig að úr verði garðskáli á þaki mhl. 3 og setja opin stiga austast í port sem þjónar sem flóttaleið frá samkomusal á 2. hæð.

Þann 29. mars sl. fékk eiganda eignarhluta 0201 nánari skýringu á tillögunni en þar segir að um sé að ræða garðskála sem gengið er út á þaksvalir en gera tillögunnar ráð fyrir að þær verði á öllu þakinu. Þá segir að skráningu hússins verði líklegast breytt í kjölfar breytinga en húsin verða notuð sem félagsheimili trúfélags og ótækt er að útiloka að önnur félagasamtök muni kaupa eignina síðar. Að lokum segir að þaksvalir séu óhefðbundin notkun á þakrými og því mikilvægt að fá álit nágretta.

Eigandi eignarhluta 0201 að Frakkastíg 5 leggst gegn tillögu þessari og mótmælir henni með öllu.

Gert er ráð fyrir að þaksvalirnar séu innan við meter frá svefnherbergisglugga eignarhluta 0201 – sjá meðfylgjandi mynd. Það gefur augaleið að það muni hafa töluvert ónæði í för með sér, þrátt fyrir að sett sé skermun (tillaga frá starfsmanni borgarinnar), en hún mun ekki koma í veg fyrir hávaða og hópamyndun á svölunum þar sem að húsið er undir félagasamtök.

Bent er á meðfylgjandi leiðbeiningar frá Minjastofnun um svalir og útlitsbreytingar á húsum frá 2019. Þar segir að *gæta þurfi að áhrifum nýrra svala eða stækkunar svala á næsta nágrenni. Þær mega ekki valda íþyngjandi innsýn í næstu íbúðir eða skerðingu á dagsbirtu.*

Ljóst er að svalirnar munu valda íþyngjandi innsýn í næstu íbúðir og ef reisa eigi vegg til að sporna við innsýn mun það hafa áhrif á dagsbirtu.

Þá munu breytingar þessi auka verðgildi Lindargötu 50 til muna en lækka verðgildi eignarhluta 0201 vegna íþyngjandi nálægð við svalir og ónæðis.

Lindargata 50 og Frakkastígur 5 eru sambyggð hús en ekki eitt hús í skilningi laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 (hér eftir fehl.). Kærunefnd húsamála hefur slitið hús í sundur sem eru sambyggð en falla ekki undir lög um fjöleignarhús. Þó má lögjafna frá lögum um fjöleignarhús þar sem sambýli er með þessum hætti. Í lögnum segir að meðal helstu skyldna íbúa í fjöleignarhúsi er skyldan til að taka eðlilegt og sanngjarnt tillit til annarra íbúa við hagnýtingu séreignar og sameignar. Þá segir í 26. gr. fehl. að eigendum er skylt að haga hagnýtingu sinni og umgengni þannig að aðrir í húsinu verði ekki fyrir meiri ama, ónæði og óþægindum en óhjákvæmileg er. Þá er það skylda allra íbúa og sjálfsögð tillitssemi við aðra eigendur að sjá til þess að svefnfriði sé ekki raskað en á að vera svefnfriður í húsinu a.m.k. frá miðnætti og til kl. 7 að morgni sbr. 2. tölul. 2. mgr. 74. gr. fehl. Þá þarf samþykki allra eigenda í húsfélagi ef breyta á séreign með þessum hætti. Svo ef að húsið að Lindargötu 50 og Frakkastíg 5 væri skilgreint sem eitt hús í skilningi

laga um fjöleignarhús þá þyrfti eigandi eignarhluta 0201 að Frakkastíg 5 að samþykka breytingar sem þessar ásamt öllum öðrum eigendum hússins. Þannig er réttur eigenda verndaður fyrir breytingum sem þessum.

Hvað varðar byggingareglugerð þá virðist hún ekki takmarka breytingar sem þessar þótt að nálægðin sé svo mikil en um sambyli þetta gilda svokallaðar grenndarreglur sem eru ólögfestar meginreglur en þær setja eignarráðum fasteignareiganda takmörk af tilliti til eigenda nágrennaeigna. Í eignarrétti felst hagnýtingarréttur sem er þeim takmörkum háður að eiganda ber að taka sanngjarnt og eðlilegt tillit til eigenda nálægra eigna. Mörkin á milli leyfilegra og óleyfilegra athafna felast í því, í hve ríkum mæli þær hafa óþægindi í för með sér fyrir nágrenna. Annars vegar er um að ræða frelsi eiganda til að hagnýta sína séreign með þeim hætti sem hann kys og hins vegar rétt nágrenna til að njóta friðar í sinni eign. Meginreglan er sú, að menn þurfi ekki að hlíta því, að nágrennaeignir séu hagnýttar þannig að þeim sé óhæfilegur bagi af. Við matið skiptir það meginmáli hvort unnt er að koma í veg fyrir óþægindi eða draga úr þeim með einhverjum ráðstöfunum og einnig hvað telst venjulegt á þeim stað þar sem fasteignir eru. Byggir þetta á reglum nábylisréttar (grenndarreglum) eins og þær hafa verið settar fram í norrænni dómaframkvæmd og í kenningum norrænna fræðimanna á þessu réttarsviði.

Með vísan til framangreinds er ljóst að breytingar þessar munu hafa áhrif á rétt eigenda til að njóta friðar í sinni eign og hagnýting þaksvalanna mun hafa ónæði og ama í för með sér fyrir eiganda eignarhluta 0201. Þar sem um breytingartillögu er að ræða er hægt að koma í veg fyrir óþægindi sem þessi en hagsmunir eigenda til að njóta friðar í sinni eign vegur hærra en réttur eiganda til að fá að breyta sinni eign sem hefur aukið ónæði í för með sér fyrir nærliggjandi eignir.

Að lokum er afstaða eiganda eignarhluta 0201 að Frakkastíg 5 ítrekuð en leggst hann gegn breytingu á deiluskipulagi hvað varðar Lindargötu 50.

VINSAMLEGAST STAÐFESTIÐ MÓTTÖKU PÓSTSINS

Kær kveðja,

Tinna Andrésdóttir
Lögfræðingur

Húseigendafélagið
Síðumúla 29, 108 Reykjavík
Sími 588-9567
www.huseigendafelagid.is



Innihald þessa tölvupósts gæti innihaldið trúnaðarmál og er aðeins ætlað þeim viðtakanda sem hann er áritaður á. Ef mistök verða við sendingu póstsins ertu vinsamlegast beðin(n) um að láta sendanda vita og eyða póstinum strax.





Svalir og útlitsbreytingar

Útfærslur og breytingar á
svölum, gluggum og öðru ytra
byrði húsa

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



Svalir og útlitsbreytingar á húsum



MYND 1

Svalir, gluggar og efnisnotkun setur sterkan svip á byggingar. Fjölbýlishús við Birkimel frá 1950.

Svalir eru mikilvægar fyrir lífsgæði og öryggi íbúa. Þegar svalir eru byggðar, þeim breytt eða farið í aðrar breytingar á ytra útliti húsa er mikilvægt að raska ekki sérkennum byggingarinnar.

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta má skipulagsheimildir hverfisskipulags um svalir og útlitsbreytingar á íbúðarhúsum. Til útlitsbreytinga teljast allar breytingar sem hafa áhrif á ytra útlit hússins aðrar en þak. Sérstakar leiðbeiningar eru um þakbreytingar. Fjallað er um skilyrði sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum og athygli vakin á mikilvægum atriðum og hvað beri að hafa í huga við útlitsbreytingar á húsum varðandi m.a. svalir, svalalokanir, klæðningar, glugga, frágang og efnisval.

Efnisyfirlit

- Um svalir og útlitsbreytingar
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Svalir – hönnun og útlit
- Aðrar útlitsbreytingar
- Byggðarmynstur og verndun
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi

Tækifæri

- Gefa möguleika á útiveru
- Auka rýmd íbúðarinnar
- Bæta loftun í íbúð
- Auka öryggi íbúa
- Auðga mannlíf
- Veita möguleika á ræktun



Um svalir og útlitsbreytingar

Ýmis útlitseinkenni sem fjallað er um í þessum leiðbeiningum eru mikilvægur hluti af byggingarstíl íbúðarhúsa sem voru byggð á árunum 1940–75. Þá voru áhrif funksistefnunnar og módernismans ríkjandi við byggingu íbúðarhúsa í Reykjavík. Mörg þeirra hafa séríslensk einkenni eins og steinaða útveggi. Það sem helst einkennir þessa byggingarstíla er að húsin eru steinsteypt, með einföld form og áherslu á glugga, svalir, tröppur og innganga.

Til útlits húsa teljast þau byggingarlistarlegu sérkenni sem einkenna byggingarstíl þeirra. Útlitsbreytingar og viðbætur við hús eiga að taka mið af byggingarstíl þess og leitast skal við að halda í upphafleg sérkenni.

Í þessum leiðbeiningum er farið yfir helstu atriði sem skipta máli við framkvæmdir og breytingar á ytra byrði húsa eins og:

- Svalir
- Glugga, innganga og tröppur
- Áferð, efnisval, liti og mynstur
- Grunnform og hlutföll
- Önnur stíleinkenni
- Seinni tíma viðbætur, s.s. klæðningar, skjólveggi og svalalokanir



MYND 2
Svalir, gluggar, innfellingar og litafletir gefa húsinu einkennandi útlit. Fjölbýlishús við Háleitisbraut frá 1960.

MYND 3
Íbúðarhús með áberandi og sterk útlitssérkenni. Raðhús í Hvassaleiti frá 1959.



Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessara leiðbeininga. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í samþykktu hverfisskipulagi fyrir hverfið og á Hverfisskipulag.is. Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisskipulags eru flokkaðir í sjö áherslupætti, sjá fyrirsagnir hér á eftir sem eiga við.



MANNVIRKI

Svalir og svalalokanir

Í skilmálalið um svalir og svalalokanir er fjallað um þær skipulagsheimildir sem gilda fyrir svalir og svalalokanir. Mikilvægt er að húseigandi sem vill nýta sér slíka heimild kynni sér þá skilmála sem gilda fyrir svæðið.

Þakgerð og frágangur þaks

Ef húseigandi áformar að byggja svalir fyrir framan kvist eða í þakfleti þarf hann að kynna sér skilmálalið um þakgerð og frágang þaks og leiðbeiningar um þakbreytingar.

Kvistir

Ef svalir eru við kvist þarf að skoða skilmálalið um þakgerð og frágang þaks og leiðbeiningar um þakbreytingar.

Útlitsbreytingar og viðhald

Skipulagsskilmála fyrir útlitsbreytingar og viðhald er að finna í sérstökum skilmálalið. Í þessum leiðbeiningum er farið yfir mikilvægustu atriðin er núna að útlitsbreytingum.



VISTKERFI OG MINJAR

Verndarákvæði

Fjallað er um verndarákvæði sem gilda á viðkomandi svæði, hvort hús er friðað eða hverfisvernd er á svæðinu í sérstökum skilmálalið. Í slíkum tilfellum er þeim sem hyggja á breytingar bent á að kynna sér gildandi verndarákvæði. Sjá einnig umfjöllun í kafla um byggðarmynstur og verndun.

Samþykki húsfélags og meðeigenda

Áður en framkvæmdir við svalir og útlitsbreytingar í fjöleignarhúsum eru undirbúnar þarf að leita samþykkis húsfélags og/eða meðeigenda. Allar meiri háttar breytingar á sameign, viðbyggingar eða breytingar á svölum og/eða útliti eru háðar samþykki húsfundar. Við samþykkt breytinga þarf að fara eftir lögum um fjöleignarhús. Húsfélögum sem hyggja á breytingar er ráðlagt að leita til Húseigendafélagsins og fá ráðgjöf um hvernig standa beri að samþykktum.

✓ Mikilvæg atriði

- Heimildir fyrir svalir og útlitsbreytingar koma fram í skilmálum hverfisskipulags
- Breytingar þurfa að taka mið af byggðarmynstri og verndarákvæðum
- Við samþykkt breytinga þarf að fylgja lögum um fjöleignarhús



Svalir – hönnun og útlit

Svalir eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa og þeim einkennum sem móta byggðarmynstur og heildstæðar götummyndir í hverfum. Svalir auka gæði íbúða en þær þjóna líka mikilvægu öryggishlutverki.

Kröfur um svalir á íbúðarhúsum komu fyrst inn í byggingarsamþykkt Reykjavíkur árið 1945. Því eru flest íbúðarhús sem eru án svala staðsett í elstu hlutum borgarinnar; miðborginni og gamla Vesturbænum. Mörg þeirra eru einföld að gerð, 2–4 hæða steinsteypt hús með risþaki, stakstæð eða randbyggð með götuhlið annars vegar og garðhlið hins vegar. Á húsum með litlum svölum getur verið mögulegt að stækka þær við endurnýjun, auk þess sem nauðsynlegt getur verið að hækka eða breyta handriði af öryggisástæðum.

Mikilvægt er að breytingar og viðbætur við hús taki mið af byggingarstíl hússins og að haldið sé í upphafleg sérkenni.

Nýjar svalir, stækkun svala og/eða svalalokanir geta boðið upp á margvísleg tækifæri:

- Möguleiki á útiveru í nánum tengslum við íbúðina
- Stækkun íbúðarsvæðis
- Bætt inniloft
- Aukið öryggi íbúanna
- Auðgað mannlíf og tengsl milli íbúa
- Möguleikar á gróðri og matvælaræktun á svölum



MYND 4

Svalir eru mikilvægur hluti af útliti húsa. Fjölþýlishús við Drápuhlíð.

MYND 5

Fjölþýlishús við Birkimel frá 1956 þar sem svalir, gluggar, innfellingar og efnisnotkun móta útlit hússins og einkenna það.





MYND 6

Hús þar sem mismunandi útfærsla er á svölum á útvegg og fyrir framan kvisti í þakfleti.

Breytingar á svölum breyta útliti húss og mikilvæg sérkenni geta raskast. Breytingin getur verið afgerandi og haft neikvæð áhrif en einnig verið látlaus og þannig haft lítil áhrif eða jafnvel styrkt ríkjandi sérkenni hússins.

Svalir ættu að falla vel að byggingarstíl hússins og stuðla að samræmdu heildarútliti. Allar svalir á húsi eiga að hafa sama útlit og burðarvirki og vera úr sömu efnum nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða. Til dæmis getur útlit og fyrirkomulag þaksvala verið ólíkt öðrum svölum á húsi, sjá nánar í leiðbeiningum um þakbreytingar.

Þegar settar eru nýjar svalir á eldri hús þar sem engar svalir eru er æskilegt að velja einfalt form sem tekur mið af aldri og byggingarstíl hússins. Gegnsæ svalahandrið tryggja betur heildstæða ásýnd húsa en lokaðar svalir.

Svalir og gluggar bæta sjónræn tengsl við götu eða garð. Svalir hafa því jákvæð áhrif á borgar- og göturými. Þær geta einnig aukið öryggistilfinningu þeirra sem fara um svæðið og styrkt félagsleg tengsl íbúa. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar en við fjölfarnar leiðir getur hæðin þurft að vera meiri. Svalir skulu ekki fara út fyrir lóðamörk nema leyfi aðliggjandi lóðarhafa liggja fyrir.

Ef svalir fara alveg að lóðamörkum skal gæta að lágmarksfjarlægð skv. byggingarreglugerðum og tryggja að nýjar svalir rýri ekki gæði aðliggjandi svara.

Gæta þarf að áhrifum nýrra svara eða stækkunar svara á næsta nágrenni. Þær mega ekki valda íþyngjandi innsýn í næstu íbúðir eða skerðingu á dagsbirtu, sjá nánar í kafla um svalalokanir, skjólveggi og skyggni.

Mikilvæg atriði

- Svalir og breytingar á þeim skulu falla vel að byggingarstíl hússins
- Svalir á sömu hlið húss skulu vera samræmdar í útliti, staðsetningu og efnisvali
- Svalir skulu ekki fara út fyrir lóðamörk nema leyfi aðliggjandi lóðarhafa liggja fyrir
- Ef svalir fara alveg að lóðamörkum skal gæta lágmarksfjarlægðar skv. reglugerðum og tryggja að nýjar svalir rýri ekki gæði aðliggjandi svara





Stærð og staðsetning svala

Þó að svalir séu litlar geta þær oft haft mikið notagildi og aukið gæði íbúða. Stórar svalir eru frekar til þess fallnar að valda skugga og óþægilegri innsýn í aðrar íbúðir á stöðum þar sem ekki var gert ráð fyrir þeim í upphafi.

Í gildandi byggingarreglugerð eru gefnar upp lágmarksstærðir svala sem byggja á því að svalir eru flóttaleið úr íbúð við eldsvoða. Þessar lágmarksstærðir falla hins vegar oft illa að útliti eða aðstæðum eldri húsa í þéttri byggð. Ef svalir þurfa að vera undir þeim stærðarmörkum sem gefin eru upp í byggingarreglugerð má setja eldvarnargler í hurð/glugga sem liggur að svölum.

Leitast skal við að fella nýjar svalir að lóðréttum línum og ríkjandi samhverfu í húsi þannig að jafnvægi í útliti þess sé ekki raskað. Ef ekki eru til staðar ríkjandi línur eða bindandi gluggasetningar gefst kostur á fjölbreyttari staðsetningu svala og mismunandi uppröðun. Mikilvægast er að svalir myndi ákveðna heild með útliti hússins þrátt fyrir að mynstrið sé óreglulegt og einstaka svalir vanti tímabundið. Á gaffli húsa getur verið meira frelsi varðandi staðsetningu, sérstaklega þar sem gluggar eru ekki í ákveðnu mynstri eða jafnvel ekki til staðar.

MYND 7

Fjölbýlishús við Hvassaleiti með lóðréttum samhverfum línum og ákveðinni umröðun glugga, svala og litafata sem ber að virða við viðhald og breytingar.





MYND 9

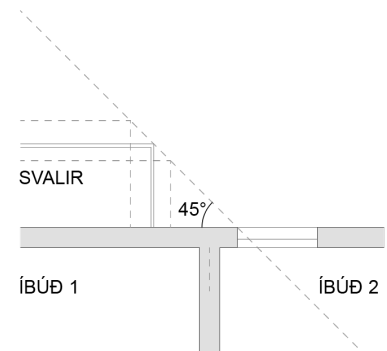
Svalir á fjölbýlishúsi sem mótaðar eru úr steypum flötum með handriðum úr steypu, lóðréttum timburlistum og láréttum rörum.

Staðsetning svala og stærð skal taka mið af því að skuggavarp og innsýn í íbúðir fyrir neðan eða til hliðar aukist ekki verulega. Við mat á því getur skipt máli hvaða rými annarra íbúða verða fyrir áhrifum. Nánar er fjallað um þessi atriði í kaflanum um dagsbirtu og sólarljós. Fjarlægð frá úthorni svala að gluggum aðliggjandi íbúðar má ekki mynda meira en 45° horn. Slíkar svalir eiga heldur ekki að vera nær skilum milli íbúða en 1 m nema samþykki nágranna liggja fyrir, sjá mynd 8.

Ef sótt er um nýjar svalir á húsi þarf að leggja fram heildstætt útlit þar sem útlit á svölum og aðrar útlitsbreytingar eru samræmdar. Í fjöleignarhúsum þarf að leita samþykkis á húsfundi fyrir öllum útlitsbreytingum.

☑ Mikilvæg atriði

- ☐ Stærð svala þarf að ákveða með tilliti til hlutfalla í húsi hvað varðar dýpt, hæð og breidd
- ☐ Stærðir koma fram í skilmálum hverfisskipulags ef það á við
- ☐ Þar sem aðstæður eru óhagstæðar er heimilt að gera kröfu um að dýpt svala sé verulega takmörkuð og jafnvel að aðeins franskar svalir komi til greina



MYND 8

Ef virða skal lágmarksfjarlægð við staðsetningu svala nálægt gluggum aðliggjandi íbúðar getur þurft að grynna þær.





MYND 10

Einföld og falleg hækun á svölum með láréttum stálrörum.

Útlit og efnisval

Á nýjum svölum á eldri húsum þar sem ekki eru svalir fyrir er æskilegt nota handrið og efni sem fellur vel að byggingarstíl hússins. Í þeim tilfellum þar sem svalir eru fyrir á húsinu er best að nota sama útlit og sama efni og útfærslu og fyrir er. Létt og gegnsæ útfærsla svalahandriða hefur minnst áhrif og leyfir útliti hússins að njóta sín. Einföld, fíngerð stálrímlahandrið fara eldri húsum almennt vel og veita einnig mesta birtu inn á svalirnar. Lokaðar heilklæddar svalir með málmklæðningu, plast- eða steinplötum falla hins vegar almennt ekki vel að eldri húsum. Ef þörf er á að hækka handrið af öryggisástæðum er æskilegt að nota einfalda og gegnsæja útfærslu eins og meðfylgjandi mynd sýnir.

Mikilvægt er að nýjar svalahurðir séu úr sama efni og í litum sem þegar eru á gluggum í húsinu. Leitast skal við að samræma útlit þeirra við byggingarstíl hússins.

Æskilegt er að burðarvirki svara sé lítið áberandi og umfang þess ekki sýnilega umfram sjálfar svalirnar. Því stærri og þyngri sem svalirnar eru því öflugra þarf burðarvirkið að vera. Umfangsmikið burðarvirki getur verið áberandi og haft neikvæð áhrif á útlit eldri húsa. Því ber að miða dýpt svara við að umfang burðarvirkis sé sem minnst.

Svalagólf skal helst vera úr léttsteypu en einnig er mögulegt að nota stálgrind með léttu yfirbragði. Frágangur undir gólfi svara er yfirleitt mjög sýnilegur og þarf að vera vandaður. Mikilvægt er að áferð hans samræmist öðru efnisvali á húsi/svölum og varpi ekki óþægilegu endurkasti inn um glugga neðri hæðar. Leitast skal við að tengja svalir við þau frárennslisrör sem eru til staðar á húsinu. Ný frárennslisrör ættu að liggja beint niður og vera sem minnst áberandi utan á húsi.

☑ Mikilvæg atriði

- Handrið þarf að falla vel að byggingarstíl húss í efnisvali og útliti
- Handrið og burðarvirki ættu að vera í hlutlausum, óáberandi litum sem falla vel að ríkjandi byggingarefni hússins
- Þar sem steiptar svalir eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húss er mikilvægt að útliti þeirra sé haldið við endurnýjun
- Gæta skal samræmis við núverandi/upprunalegar svalir
- Burðarvirki upphengdra svara ætti að vera lítið áberandi og má ekki vera sýnilega umfram umfang svalanna

Gott að hafa í huga

- Létt og gegnsæ handrið lágmarka breytingar á ásýnd hússins



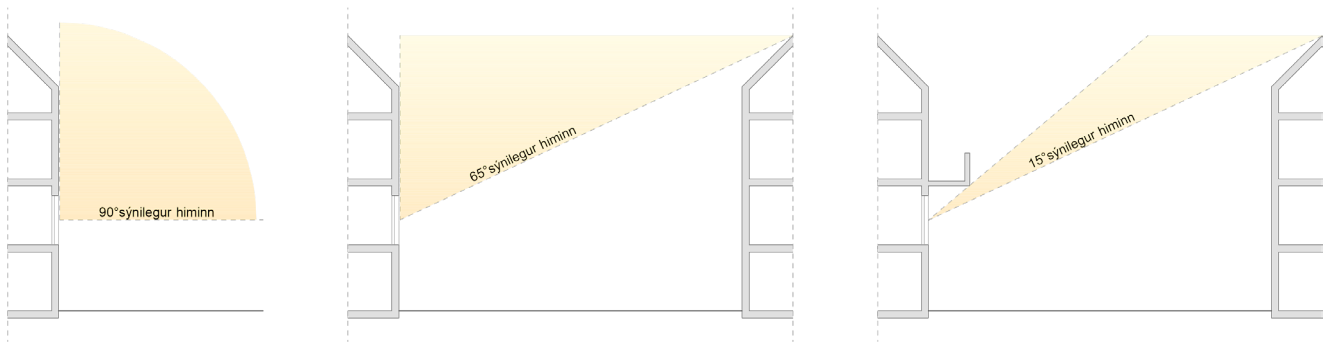
Dagsbirta og sólarljós

Góð dagsbirta/sólarljós inn um glugga eykur gæði íbúða og minnkar orkuþörf til lýsingar og upphitunar. Þegar settar eru nýjar svalir á hús eða svalir stækkaðar skal stærð þeirra miðast við að lágmarka skerðingu á sólarljósi inn um glugga íbúðar fyrir neðan. Smávægileg breyting í dýpt svala getur skipt töluverðu máli.

Í þéttri byggð getur skuggavarp frá nærliggjandi húsum verið íþyngjandi og skert útsýni til himins. Svalir geta aukið vandann og dregið verulega úr dagsbirtu inn í rými þar sem gluggi er fyrir neðan þær. Máli skiptir hvaða rými verður fyrir birtuskerðingu, t.d. hvort um er að ræða helstu dvalarrými íbúðarinnar og hvort rýmið/íbúðin fái birtu annars staðar frá og teljist því að öðru leyti björt.

Mikilvæg atriði

- Staðsetning svala má ekki skapa íþyngjandi innsýn í aðrar íbúðir eða draga verulega úr dagsbirtu



MYND 11

Myndin sýnir hvaða áhrif svalir og nærliggjandi byggingar geta haft á birtumagn í íbúðum og útsýni til himins.



Aðrar útlitsbreytingar

Gluggar, inngangar og tröppur

Gluggar eru meðal mikilvægri sérkenna húsa og er þá átt við stærð þeirra, staðsetningu, hlutföll, efni/efnisþykkt og gluggapósta.



MYND 12

Gluggar eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa. Raðhús við Hvassaleiti frá 1956.

Ef bæta á við eða breyta glugga er æskilegt að horfa til ofangreindra atriða og skoða hvort reglulegt mynstur sé í gluggasetningu og gluggapóstum. Breytingar og viðbætur á gluggum þurfa að miðast við að viðhalda grunnmynstri og stíleinkennum hússins. Gluggar á nýjum viðbyggingum ættu að eiga útlitslega samsvörun í fyrirliggjandi gluggum og skapa með þeim eina heild.

MYND 13

Framhlið á íbúðarhúsi við Stóragerði frá 1963 þar sem gluggar í mismunandi stærðum og uppröðun ásamt litaflötum móta útlit hússins.





MYND 14
Inngangur og stigahús í fjölbýlishúsi við Birkimel.



MYND 15
Fjölbýlishús við Háaleitisbraut þar sem inngangur er léttur og opinn.

Á mörgum eldri húsum eru tröppur og inngangar mikilvægur hluti af byggingarstíl og gjarnan hluti af heildstæðri götummynd. Æskilegt er að tröppum og umgjörð innganga sé viðhaldið í upprunalegri mynd við endurgerð.



MYND 16
Inngangur með tröppum í raðhúsi við Hvassaleiti.



MYND 17
Tröppur upp að inngangi með umgjörð og skyggni með sömu áferð og útveggir.



Klæðning

Að setja klæðningu á hús þar sem ekki var gert ráð fyrir henni í upphafi hefur oft neikvæð áhrif á útlit húss og helstu stíleinkenni geta tapast.

Almennt er ekki heimilt að klæða hús að utan nema sýnt hafi verið fram á nauðsyn þess með óbyggjandi hætti.

Ekki er heimilt að klæða steyp t hús sem falla undir hverfisvernd, verndun byggðarmynsturs/götumyndar eða fá miðlungs- eða hátt varðveislugildi í húsakönnun. Þar þarf að skoða aðra valkosti við endurgerð húsa sem hæfa betur byggingarstíl og byggðarmynstri.

Á húsum þar sem engin verndarákvæði eru í gildi þarf að skoða hvort klæðning sé eina færa leiðin og hún valin með það í huga að hún rýri ekki heildarásýnd hússins. Æskilegt er að helstu stíleinkennum sé haldið og að klæðning sé jafnvel



MYND 18

Skraut á húsum eins og áferð, litabreytingar og mynstur móta útlit.

takmörkuð við ákveðnar hliðar.

Efnisval, frágangur og önnur stíleinkenni

Skraut, svo sem mismunandi áferð, litabreytingar og upphleyptir eða innfelldir fletir, er algengt á eldri húsum og veitir þeim fagurfræðileg sérkenni. Mikilvægt er að taka fullt tillit til þeirra við endurbætur og breytingar. Ekki er heimilt að afmá útlitsleg sérkenni eða liti sem draga fram stíleinkenni byggingarinnar.

Við endurbætur og breytingar þarf að miða við upprunalegt efnisval húsa og aðliggjandi byggðar. Allur frágangur, svo sem við glugga, þakkant/þakrennur og svalir, ætti einnig miðast við upprunalega gerð, upprunaleg hlutföll og byggingarstíl hússins.





MYND 19

Fjölbýlishús í Álíheimum með lítt sýnilega skjólveggi við svalir og skyggni yfir efstu svölum. Breytingin tekur tillit til byggingarstíls hússins.

Mikilvæg atriði

- Svala- og gustlokanir ættu að vera lítið áberandi
- Velja þarf sömu lausn á svalalokun fyrir allar svalir hússins

Svalalokanir, skjólveggir og skyggni

Svalir eru misvel staðsettar hvað varðar vindálag og sól. Því hærra uppi sem svalirnar eru þeim mun meira er vindálagið. Það sama á við um svalir á húshornum og svalir án skjólmyndandi innskots. Reynt hefur verið að bæta slíkt ástand með því að setja upp svalalokun, gustlokun eða einfalda vörn gegn ríkjandi vindáttum. Á síðustu árum hafa svalalokanir orðið mun algengari á svölum íbúðarhúsa. Þær eru oftast hannaðar á húsið frá upphafi og verða þannig hluti af byggingarstíl þess.

Svalalokanir geta verið þannig útfærðar að þær séu lítt áberandi, svokallaðar gustlokanir, og einnig geta skjólveggir hjálpað til við að draga úr vindálagi og aukið þannig notagildi uppsettra svala. Mikilvægt er að þar sem svala- eða gustlokanir eru heimilaðar sé hugað að heildarútliti hússins og að í fjöleignarhúsum sé gerð krafa um að allir fallist á að nota sömu lausn, hvort sem allir framkvæma hana á sama tíma eða ekki. Einnig er mikilvægt að halda upprunalegu útliti svala, bæði steyptu handriði og rimlum, og útfæra/hanna lokunina á þeim forsendum að hún raski ekki upprunalegum byggingarstíl og útliti hússins.

Áberandi svalalokanir falla yfirleitt illa að byggingarstíl eldri húsa, þar sem þær útmá oft þau sérkenni sem einkenna húsið. Einfaldar gustlokanir og skjólveggir úr gleri geta oft hentað betur enda hafa slíkar lausnir minni áhrif á útlitið.

Ef fólk vill setja upp skerm til að varna innsýn eða veita skjól sem er hærra en handrið svalanna má hann ekki skerða mjög útsýni úr næstu gluggum og hlutaðeigandi aðilar þurfa að vera sammála um útfærsluna.

Yfirbyggingar og skyggni ættu að taka mið af byggingarstíl og byggingarefnum húsa og vera annaðhvort úr ríkjandi byggingarefni hússins eða gleri með lítið sýnilegum festingum. Taka þarf mið af byggingarstíl og hlutföllum hússins.



Byggðarmynstur og verndun

Hvað er byggðarmynstur?

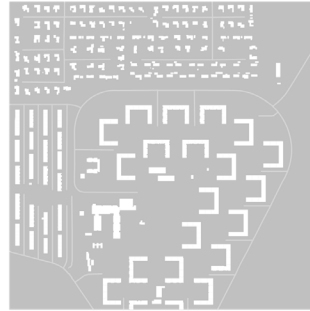
Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar. Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er háttað, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf ætíð að skoða í sögulegu samhengi.



Píngholtin



Vesturbær



Bakkar



Grafarholt

MYND 20

Mismunandi byggðarmynstur í Reykjavík.

Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þétriðrið gatnanet með mörgum tengingum, gjarnan í rúðuneti. Hús standa þétt og mynda stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu.

Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum módernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að aðgreina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreint gatna- og umferðakerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

MYND 21

Lofmynd sem sýnir byggðarmynstur í Norðurmýri.



Fjallað er um byggðarmynstur í einstökum hverfum í byggðarkönnun fyrir viðkomandi hverfi sem unnin var samhliða hverfisskipulagi. Í byggðarkönnunum er farið yfir sögu viðkomandi hverfis og þróun byggðarinnar og lagt mat á byggðarmynstur sem byggist á framangreindum þáttum.

Verndarákvæði

Í hverfisskipulagi er hægt að setja hverfisvernd á byggðarmynstur, götummyndir og annað sem þykir eftirtektarvert og einkennandi fyrir hverfið eða einingar innan þess. Hverfisvernd á ákveðnu svæði þýðir ekki að bannað sé að byggja við eða breyta byggingum. Slíkt þarf hins vegar að gera með varúð og fylgja þarf skipulagsskilmálum og leiðbeiningum. Gott er að hafa í huga að því eldra sem hverfið er, þeim mun ríkari krafa er gerð um að breytingar séu í samræmi við ríkjandi byggðarmynstur.

Götuhlíðar húsa geta fengið sérstaka vernd. Þær götuhlíðar sem falla undir vernd byggðarmynsturs eða götummyndar eru almennt viðkvæmari fyrir breytingum en þær hliðar sem snúa út í garð eða að baklóð. Forðast skal að koma viðbyggingum fyrir á þeirri hlið húsa sem snýr að verndaðri götummynd nema slíkt falli ótvírætt að upprunalegu byggðarmynstri eða götummynd

Varðveisluverðar byggingar

Einstakar byggingar geta verið varðveisluverðar. Á það við um byggingar sem skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru friðlýstar vegna ákvörðunar Minjastofnunar Íslands og/eða ráðherra. Þetta á einnig við um byggingar sem eru 100 ára og eldri og því friðaðar vegna aldurs. Auk þess skal leita umsagnar um byggingar sem byggðar voru fyrir 1925. Ekki er heimilað að breyta þessum húsum nema umsögn og/eða leyfi til framkvæmda hafi fengist frá Minjastofnun Íslands.

Ef hverfi þykir sérstaklega áhugavert vegna sögu, aldurs og byggingarlistar er oft unnin húsakönnun. Hún er mun ýtarlegri en byggðarkönnun og tekur til einstakra húsa á afmörkuðum reitum. Þar er meðal annars gerð grein fyrir aldri húsa og þeim verndarákvæðum sem í gildi eru. Húsakannanir eru eingöngu gerðar fyrir svæði eða hú sareiti þar sem ætla má að varðveisluverðar byggingar standi.

Útfærsla viðbygginga skal ávallt taka mið af því hvort bygging sé varðveisluverð.

Höfundarréttur arkitekts

Þegar mannvirki er breytt eða byggt við það getur þurft að huga að höfundarrétti arkitektsins eða hönnuðarins sem hannaði mannvirkið í upphafi. Rétt er að benda á að samkvæmt siðareglum Arkitektafélags Íslands ber arkitekt sem fenginn er til að breyta húsi að láta upphaflegan hönnuð hússins vita svo að honum gefist kostur á að gæta hagsmuna sinna.

☑ Mikilvæg atriði

- ☐ Forðast skal breytingar á hlið húss sem snýr að verndaðri götummynd
- ☐ Óheimilt er að breyta friðlýstum og friðuðum húsum, auk húsa sem byggð voru fyrir 1925, án leyfis frá Minjastofnun
- ☐ Sé bygging varðveisluverð skal skipulagsfulltrúi fjalla um breytingarnar og umsögn frá Borgarsögusafni Reykjavíkur og/eða Minjastofnun liggja fyrir

Gott að hafa í huga

- Athuga skal hvort hús falli undir lög um höfundarrétt



Gátlisti

Nr.	Til athugunar	Já / Nei	Sjá bls.:
1	Er íbúðin án svala?		
2	Rúmast svalir innan heimilda hverfisskipulags sem fram koma í skilmálum?		
3	Er ákvæðum um svalir, breytingar á svölum og svalalokanir í skilmálum hverfisskipulags fylgt?		
4	Eru fyrirhugaðar svalir innan lóðarmarka?		
5	Eru aðrar svalir á húsinu sem nýjar svalir taka mið af?		
6	Tekur útfærsla svala mið af ríkjandi byggðarmynstri og götummynd?		
7	Fellur bygging undir verndun götummyndar eða byggðarmynsturs eða hverfisvernd?		
	Fellur bygging undir friðun eða friðlýsingu eða er umsagnarskyld?		
	Hefur húsið hátt varðveislugildi í húsakönnun?		
	Ef svo er, hefur tilskilinn leyfa verið aflað og/eða hefur verið óskað eftir umsögn/samþykki Minjastofnunar Íslands?		
	Er gerð grein fyrir hvernig hönnun tekur tillit til hverfisverndunar, friðunar og friðlýsingar í fyrirspurnarteikningum?		
8	Fellur bygging undir lög um höfundarrétt?		
	Ef svo er, hefur verið haft samband við handhafa höfundarréttar?		
9	Tekur útfærsla svala mið af af byggingarstíl hússins, formi, hlutföllum, sögulegum einkennum og efnisvali aðalbyggingar?		
10	Varpa svalir skugga á lóð eða önnur dvalarsvæði nágretta?		
11	Skerða svalirnar útsýni nágretta eða skapa þær óþægilega innsýn í íbúð/dvalarsvæði nágretta?		
12	Hefur verið rýnt hvernig svalir falla að innra fyrirkomulagi aðalhúss?		
13	Eru allir meðeigendur í húsi/meðlóðarhafar samþykkir?		



Að sækja um leyfi

Húseigandi má senda fyrirspurn til skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Fasteignareigandi eða sá sem kemur fram í umboði hans getur sent byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa. Umsóknin er síðan send til umsagnar hjá skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að hún sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Bent er á að skila þarf aðaluppdráttum og lóðaruppdráttum, ef við á, af öllum áformuðum breytingum til byggingarfulltrúa. Húsfélag/húseigandi sem ætlar í framkvæmdir þarf að ráða hönnuð með tilskilin réttindi. Aðeins hönnuðir með löggilt réttindi mega skila inn aðaluppdráttum, sjá leiðbeiningar frá Mannvirkjastofnun.

Á vef Reykjavíkurborgar eru leiðbeiningar um byggingarleyfi, þ.e. um hvernig á að sækja um, hverjir geta sótt um og hvaða gögnum þarf að skila með umsókn.



Heimildir

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Byggingarsamþykkt fyrir Reykjavík, 1945.

Lög um fjöleignarhús nr. 26/1994.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Reykjavíkurborg. (í kynningu 2018). *Hverfisskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030*. Reykjavík: Crymogea, Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*
Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*
Jón Kjartan Ágústson *verkefnisstjóri*
Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*
Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDAR LEIÐBEININGATEXTA

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*
Ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

Ydda arkitektar ehf.

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*
Rán Flygenring *myndskreytingar*
Bragi Þór Jóseppson *ljósmyndari*
Hulda Einarsdóttir *umbrot*
Kristrún Lárusdóttir Hunter *umbrot*
Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*





Reykjavík, 22. júní 2023

Varðar: Lindargata 50, breyting á deiliskipulagi

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Indro Indriða Candi, dags. 9. janúar 2023, ásamt bréfi, dags. 9. janúar 2023, um breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna lóðarinnar nr. 50 við Lindargötu.

Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að hækka hluta þaks á mhl. 03 (bakhús) og tengja við eystri hlið þaks á mhl. 2 þannig að úr verði garðskáli á þaki mhl 3, og setja opin stiga austast í port sem þjónar sem flóttaleið frá samkomusal á 2. hæð, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum VA arkitekta, dags. 9. janúar 2023. Einnig er lagður fram tölvupóstur Tinnu Andrésdóttur, dags. 19. apríl 2023, þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdafresti.

Tillagan var grenndarkynnt frá 20. mars 2023 til og með 17. maí 2023.

Eftirfarandi aðilar sendu athugasemdir, þrjú bréf/netpóstar:

1. Margrét Lóa Jónsdóttir, bréf dags. 11. apríl 2023,
2. Adam Ndure, bréf dags. 17. apríl 2023,
3. Viktoría Jóhannsdóttir og María Lisa Alexía Jóhannsdóttir, bréf dags. 22. apríl 2023,
4. Karl Pétur Smith, bréf dags. 23. apríl 2023,
5. Frank Hall og Helga Auðardóttir, bréf dags. 24. apríl 2023,
6. Tinna Andrésdóttir, lögfræðingur Húseigendafélagsins fyrir hönd Bruni Lebas, bréf dags. 28. apríl 2023.

Athugasemdir/ábendingar bréfanna eru í megin atriðum eftirfarandi:

1. Gerð er grein fyrir óánægju vegna glerskála og stórra þaksvala, sem lagðar eru til í grenndarkynntum uppdráttum. Glerskáli og þaksvalir muni valdi óþarfa innsýn inn á nágrannalóðir; garða og sólrík port sem nágrannar nota á góðviðrisdögum. Ennfremur benda íbúar Frakkastígs 5 á að fyrirhugaðar þaksvalir muni snúa að svefnherbergisgluggum íbúða þeirra og valda þannig íþyngjandi innsýn og röskun á persónulegu næði. Bent er á að ónæði verði ekki aðeins af innsýn, heldur er líka hætt á að ónæði skapist vegna hávaða og hópamyndunar á svölunum. Slik breyting muni fela í sér verðyrnun á nágrannaeygum.

Lýst er áhyggjum af að glerskáli og þaksvalir muni hafa neikvæð áhrif á birtugæði á nágrannaeygna og skyggja á kvöldsól seinnipartinn og á kvöldin. Þær muni valda röskun á umhverfi og næturfriði.

Bent er á að þótt lög um fjöleignahús gildi ekki í þessu tilfelli gildi um sambýli þetta svokallaðar grenndarreglur, sem eru ólögfestar meginreglur en þær setja eignarráðum fasteignaeiganda takmörk af tilliti til eigenda og nágrannaeygna. Í eignarrétti felst hagnýtingarréttur sem er þeim takmörkum háður að eiganda ber að taka sanngjarnt og eðlilegt tillit til eigenda nálægra eigna.

Lýst er þeirri skoðun að glerbygging á þaki yrði engan vegin í anda byggingastíls í hverfinu og muni valda sjónmengun í annars lágreistri byggð, auk þess sem götummynd húsanna er friðuð.

Svar: Fallist er á þau sjónarmið að stórar þaksvalir geta aukið innsýn inn á nágrannalóð og valdið auknu ónæði. Notkun þakflatar undir svalir er óhefðbundin og getur eftir atvikum haft veruleg áhrif á nýtingarmöguleika nágrannalóða, svo sem vegna hljóðvistar og yfirsýnar yfir næstu lóðir. Heimild fyrir þaksvölum þarf að eiga sér stoð í deiliskipulagi, sbr. úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 51/2015. Í grenndarkynningu var könnuð afstaða nágranna við deiliskipulagsbreytingu sem myndi heimila glerskála á þaki með tilheyrandi þaksvölu við Lindargötu 50. Neikvæð afstaða nágranna í grenndarkynningu til umræddra þaksvala gefur tilefni til endurskoðunar á deiliskipulagsbreytingunni. Munar þar mestu um innsýn inn í svefnherbergi nágranna og röskun á persónulegu næði.

Lagt er til að komið verði til móts við athugasemd með því að deiliskipulagsbreyting verði ekki samþykkt í núverandi mynd, í henni muni aðeins felast heimild til byggingar kvists á bakhlið húss mhl. 02, þó án þess að gert sé ráð fyrir nýtingu á þakrými. Kvist skal hanna eftir leiðbeiningum sem gefnar hafa verið út með hverfisskipulagi.

2. Lýst er óánægju með byggingu austursvala við lóðamörk, af þeim sé útsýni yfir garð og sólbaðsaðstöðu á nágrannalóð.

Svar: Fyrirhugaðar svalir á austurhlið, við lóðamörk, fylgja flóttastiga af annarri hæð mhl. 03 og er ekki til almennra nota. Hann mun því ekki auka innsýn inn á nágrannalóð. Gert er ráð fyrir að hann verð byggður úr léttum efnum með rimlahandriðið og mun hann því ekki auka skuggavarp á nágrannalóð.

Niðurstaða

- Lagt er til að deiliskipulagsbreyting verði ekki samþykkt í núverandi mynd, í henni muni aðeins felast heimild til að reisa þak eða byggja kvist á eystri hlið þaks á mhl. 02. Framan við uppreist þak eða kvist á mhl. 02, ofan á mhl. 03, verði heimilt að koma fyrir litlum þaksvölum, þó þannig að handrið þeirra fari ekki nær austurúttvegg Frakkastígs 5 en 0,5 metra. Önnur nýting þakrýmis er ekki heimil.
- Í deiliskipulagsbreytingunni verður heimilaður flóttastigi af annarri hæð.
- Uppfærðri tillögu að deiliskipulagsbreytingu hefur verið skilað inn þar sem komið hefur verið til móts við niðurstöður þessar og er því lagt til að hún verði samþykkt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri