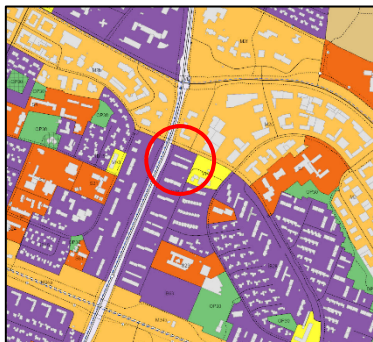


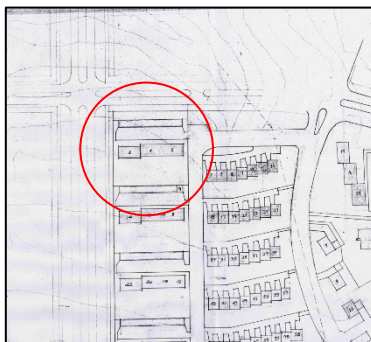


Álftamýri 2-6 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

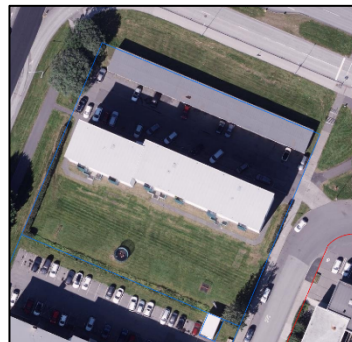
Lögð fram fyrirspurn Álftamýris 2-6, húsfélags, dags. 24. ágúst 2025, ásamt greinargerð, ódags., um breytingar á svalahandriðum á suður og norður hlið hússins sem felst annars vegar í hækkun á handriðum og hins vegar svalalokunum.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags



Loftmynd

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. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin við Álftamýri 2-6 borgarhluta 5 Háaleiti-Bústöðum og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Safamýri-Álftamýri, samþykkt í bæjarráði 14. nóvember 1961, með síðari breytingum.

Umsögn

Í fyrirspurn húsfélagsins er óskað eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til nokkurra atriða:

1. Bæta við stálhandriði ofan á núverandi vegg til þess að tryggja öryggi í samræmi við núverandi byggingareglugerð.
2. Skipta út rimlum á hliðum fyrir aðra sem standast núverandi byggingareglugerð.
3. Fjarlægja núverandi vegg og setja í stað handrið með áklæðningu.

Jafnframt vill húsfélagið fá afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort forsendur séu til að fá samþykktar:

4. Svalalokanir á svalir á suðurhlið
5. Svalalokanir á svalir á norðurhlið
6. Að byggja yfir svalir á norðurhlið og stækka þannig þær íbúðir sem eiga svalir.
 - a. Ef forsendur eru til þess, þurfa þá allar íbúðir að gera það á sama tíma?

Eins og fram kemur í greinargerð húsfélagsins er Álftamýri 2-6 steinsteypt fjölbýlishús, teiknað af Guðjóni Guðmundssyni og byggt á árunum 1962 til 1966. Húsið hefur sterkt karaktereinkenni módernískra fjölbýlishúsa frá eftirstríðsárunum og fjórlyftar fjölbýlishúsaraðir sem skipað er meðfram helstu umferðargötum mynda eitt helsta einkenni hverfisins.





Eitt af sterkustu útlitseinkennum þessara móðernísku fjölbýlishúsa er útlit og gerð svala. Á suðurhlið hússins við Álftamýri 2-6 hafa svalirnar L laga þversnið, gólf og framhlið er steipt en létt rimlahandrið á skammhliðum. Á norðurhlið eru svalir byggðar í kverk á húsinu með steiptu gólfi en rimlahandriði á tvo vegu.



Svalir á suðurhlið



Svalir á norðurhlið

Varðandi fyrstu tvö atriði fyrirspurnarinnar gerir skipulagsfulltrúi ekki athugasemdir, þ.e. um að bæta stálhandriði ofan á núverandi vegg til hækkunar og skipti á rimlum í hliðum svala. Enda hefðu slíkar breytingar óveruleg áhrif á upprunalegt útlit svala en uppfylla kröfur núgildandi byggingarreglugerðar.

Þriðja atriði fyrirspurnarinnar snýr að heimild til að fjarlægja núverandi vegg á framhlið svala og setja í hans stað áklætt handrið. Slíkar breytingar eru líklegar til að raska upprunalegu útliti svala og heildarásýnd hússins nokkuð, enda hefur efnisval talsverð áhrif á áferð og ásýnd bygginga. Með því að viðhalda upprunalegri efnisnotkun er einnig gætt að sögulegu samhengi byggingarinnar og samspili við aðliggjandi byggð og staðaranda hverfisins. Þess vegna telur skipulagsfulltrúi óæskilegt að vegg svala sé skipt út fyrir áklætt handrið nema sýnt sé fram á aðrar lausnir séu ófærar af byggingartæknilegum ástæðum.

Í fjórða og fimmta lið er spurt um afstöðu skipulagsfulltrúa til svalalokana á svalir beggja vegna hússins. Svalalokanir hafa alltaf nokkur áhrif á heildarútlit húsa, ekki síst eldri bygginga, en ávinningurinn getur verið talsverður fyrir eigendur íbúða með auknu notagildi svala. Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að eigendur hússins við Álftamýri 2-6 láti hanna svalalokanir á húsið en gerir þó nokkra fyrirvara um samþykki. Hönnun svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið (þ.e. hvora hlið þess), virða upprunalega hönnun svalanna og ekki raska ásýnd þeirra meira en nauðsynlegt er. Þetta er sérlega mikilvægt á suðurhlið hússins þar sem svalirnar eru sérstaklega mikilvægur hluti af heildarásýnd hússins. Leggja ætti áherslu á að steiptur veggur í framhlið svalanna haldi sér, að hliðar verði áfram gegnsæjar og að álprófilar séu í lit sem falli vel að byggingunni.

Í sjötta lið fyrirspurnarinnar er óskað álits á því að byggt verði yfir svalir á norðurhlið og íbúðir þannig stækkaðar. Hér verður gengið út frá því að verið sé að meina að um eiginlega viðbyggingu væri að ræða. Útveggur hússins nr. 6 yrði þannig færður út um tvo metra (að útvegg húshluta nr. 2 og 4) og í stað svala myndu íbúðarrými sem í dag tengjast svölum stækka, sem nemur rúmlega svalastærðinni. Ef slík viðbygging er felld vel að núverandi húsi, t.d. í efnisvali, gluggasetningu, þakformi o.s.frv., leggst



skipulagsfulltrúi ekki gegn áformunum en telur eðlilegt að gera kröfu um að viðbyggingin yrði framkvæmd fyrir allar hæðir samtímis, svo samræmdri heildarásýnd hússins sé ekki raskað.

Bent er á að sækja þarf um breytingu á deiliskipulagi vegna viðbyggingar norðan megin við húsið til að skilgreina stækkaðan byggingarreit og aukið byggingarmagn. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir svalalokunum.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar athugasemdir við að stálhandriði sé bætt ofan á núverandi svalavegg og rimlar á hliðum svala endurnýjaðir.
- Neikvætt er tekið í að veggur á framhlið svala sé brotinn og álklæðning sett í hans stað nema sýnt sé fram á að slíkt sé nauðsynlegt af byggingartæknilegum ástæðum.
- Ekki eru gerðar athugasemdir við svalalokanir á svölum hússins, hvort sem er sunnan- eða norðanmegin, ef hönnun er samræmd og gætt að upprunalegri hönnun og ásýnd hússins, sbr. umsögn að ofan. Sækja þarf um byggingarleyfi.
- Ekki er gerð athugasemd við hóflega viðbyggingu á norðurhlið hússins sem kæmi í stað núverandi svala, sbr. umsögn og skilyrði í umsögn að ofan. Sækja þarf um breytingu á deiliskipulagi.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur



Reykjavík