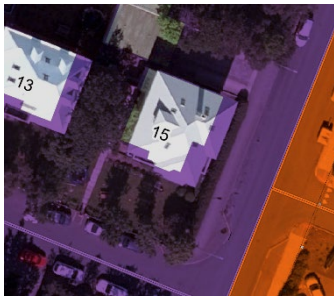




Reykjavík, 10. ágúst. 2023

Úthlíð 15 – Byggingarleyfisumsókn USK23050300

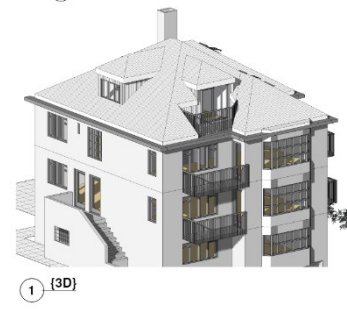
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. júní 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 7. júní 2023 þar sem sótt er um leyfi til að byggja kvist í risi og inndregnar svalir út frá honum á lóð nr. 15 við Úthlíð. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Úthlíð 15



Nýjar svalir og kvistur í risi

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 er Úthlíð 15 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB)

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn. Hverfisskipulag fyrir Hlíðarhverfi, Háteigshverfi og Öskjuhlíðarhverfi er í vinnslu sem er langt á veg komin.

Umsögn

Sótt er um leyfi til að byggja kvist í risi og inndregnar svalir á lóð nr. 15 við Úthlíð. Fyrirspurn var send inn til skipulagsfulltrúa haustið 2022 og fékk jákvæða umsögn.

Hverfið er fullbyggt og fastmótað. Yfirbragð byggðarinnar er sterkt og einkennandi fyrir ákveðið tímabil í byggingarsögu Reykjavíkur. Litlar útlitsbreytingar hafa verið gerðar síðan húsin risu. Við hönnun og framkvæmdir á breytingum í eldri hverfum Reykjavíkur eru gerðar miklar kröfur um aðlögun að byggingarstíl húss, byggðarmynstri og götumynd. Gæta skal að breytingarnar falli vel að húsinu og yfirgnæfi það ekki.

Eins og fram kemur í leiðbeiningum hverfisskipulags eru kvistir mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa:

Almennt ættu kvistir að falla vel að þakgerð og byggingarstíl hvað varðar form, efni og frágang. Margar ólíkar útfærslur eru til af kvistum og þær hafa mikil áhrif á útlit bygginga. Sú útfærsla sem fellur vel að einu húsi á ekki endilega við á öðru. Kvistir auka birtu og bæta nýtingu þakrýma þar sem nýtilegur grunnflötur íbúða stækkar. Stórir kvistir gefa mesta nýtingu en bera gjarnan hús ofurliði og raska hlutföllum þeirra. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks. Miðað er við að hver einstakur kvistur sé ekki breiðari en 2,4 m. Þó getur einn svalakvistur á íbúð í risi verið allt að 3,6 m breiður.

Kvistir ættu að vera dregnir inn frá útvegg um a.m.k. 50 cm nema framhlið kvists sé hluti af útvegg og slíkt sé hluti af upphaflegum byggingarstíl hússins.

Þegar staðsetja á kvisti þarf að taka mið af skurðpunktum í þakinu og kvistum og þeim þakgluggum sem fyrir eru. Forðast skal að staðsetja kvisti of nálægt öðrum kvistum, mæni, gaffli, þakbrún eða skurðpunktum þaksins. Einnig ætti að horfa til útlits húsveggja, hvort reglulegt mynstur sé í gluggasetningu, útskotum, staðsetningu svala eða annarra hluta á hliðum hússins. Ekki er heppilegt að staðsetja kvisti á útbyggingum þar sem þeir geta raskað jafnvægi í þaki. Við útfærslu kvista er gott að horfa til húsa þar sem kvistir eru hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins. Þrátt fyrir að kvistir geti orðið stærri í dag en áður þarf sérstaklega að huga að hlutföllum þeirra og staðsetningu á þaki. Æskilegt er að þakkantur og annar frágangur á kvistum sé í takti við þann frágang sem viðhafður var á þeim tíma þegar húsið var byggt.

Almennt ættu kvistir að taka mið af núverandi þakefni og hafa látlaust og létt yfirbragð. Gluggar í kvistum ættu að taka mið af öðrum gluggum á húsinu, bæði hvað varðar stærð, útlit og efnis- og litaval. Gluggi sem fyllir vel út í framhlið kvists og jafnvel hliðar hans gefur kvistinum léttara yfirbragð.

Almennt ætti að lágmarka breidd þaksvala svo að þær yfirgnæfi ekki ásýnd húsa. Á mænisþökum og valmaþökum er mikilvægt að stærð svalanna sé í eðlilegu hlutfalli við stærð þakflatarins. Þaksvalir ætti að staðsetja þannig að þakið standi áfram sem heildstæður flötur. Við staðsetningu svala í þaki þarf þar að auki að gæta þess að halda hæfilegri fjarlægð frá mæni. Þar sem mænishæð er minni en 3,2 m yfir efsta gólfleti er almennt ekki mögulegt að koma svölum fyrir í þaki. Þaksvalir ættu ekki að fara út fyrir þakkant nema það sé hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins. Þaksvalir sem staðsettar eru á þakhorni húss eða útbyggingu og skera tvo eða fleiri þakfleti breyta heildaryfirbragði þaksins og byggingarinnar. Almennt er ráðið gegn slíkri útfærslu þar sem svalirnar verða of áberandi og raska jafnvægi í þaki. Svalir í þaki ætti því ekki staðsetja ofan á útbyggingum eða við húshorn nema slíkt sé ótvíræður hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins.

Þaksvalir ættu almennt ekki ná út fyrir þakkant/útvegg og þakkantur ætti að vera órofinn nema annað sé hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins. Í sumum tilfellum er hægt að leyfa að svalir nái út fyrir þak, s.s. þar sem þak er portbyggt, svalir eru hannaðar sem heild fyrir allar hæðir hússins eða svalir eru framan við kvist sem er hluti af útvegg eða á gaffli ef hann nær upp í ris. Mikilvægt er að útlínur og form þaksins fái að njóta sín og því ætti handrið þaksvala almennt vera létt og gegnsætt, t.d. einfalt, fingert stálrímlahandrið eða glerhandrið í einfaldri útfærslu. Líta þarf á húsið sem eina heild og ef aðrar/upprunalegar svalir eru á húsinu getur verið heppilegt að nota handrið í sambærilegri útfærslu. Forðast ber að klæða svalir með efni eins og steini, plast- eða álplötum nema það sé í takti við aldur hússins. Almennt skal við hönnun og staðsetningu þaksvala bera virðingu fyrir friðhelgi nágranna. Þaksvalir mega ekki veita verulega innsýn í næstu íbúðir. Almennt er ekki fallist á að setja upp skerma/varnir gegn innsýn á þaksvalir. Á samliggjandi þökum aðliggjandi lóða er því nauðsynlegt að staðsetja nýjar þaksvalir í ákveðinni fjarlægð frá þakskilum.

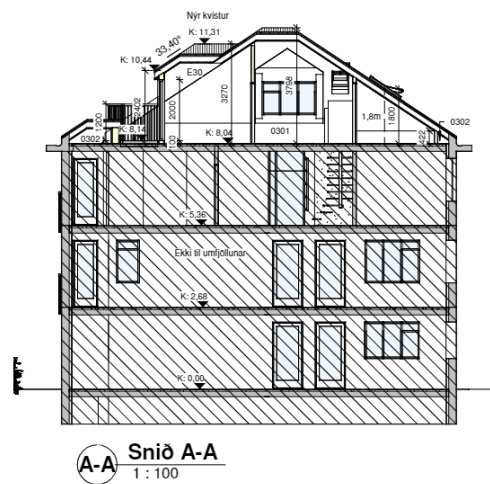
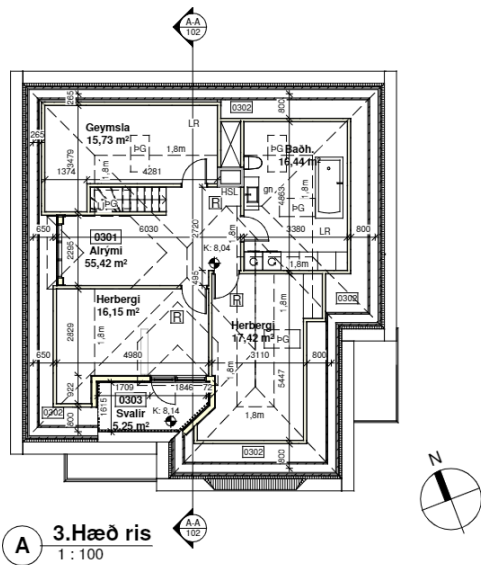
Úr leiðbeiningum hverfisSKIPulags um þakbreytingar og tekið fram í fyrri umsögn frá skipulagsfulltrúa. Leiðbeiningarnar má finna hér:

<https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-05/%C3%9Eakbreytingar.pdf>

Í drögum hverfisSKIPulags að skilmálum er varða kvisti og þakbreytingar fyrir Úthlíð 15 eru ofangreindar leiðbeiningar hafðar að leiðarljósi og eru leyfðar.

Niðurstaða

- Þar sem teikningar sýna að öll mál, staðsetningar og efnisval er eftir ofangreindum leiðbeiningum og falla vel að drögum hverfisskipulags sem er á loka metrum í vinnslu, er jákvætt tekið í erindið.
 - Svalir dregnar inn amk. 0,5 m frá þakkanti.
 - Breidd kvists 1,846 m
 - Dýpt svara 1,615 m
 - Hæð handriðs 1,2 m
 - Staðsetning kvists er á hentugum stað og samsvarar sér vel í hlutföllum við hús og þak.
 - Efnisval er í samræmi við bygginguna og hverfisverndar ákvæði.



- Þar sem ekki liggur fyrir samþykkt hverfisskipulag fyrir Hlíðarhverfi er nauðsynlegt að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústadóttir landslagsarkitekt / verkefnastjóri