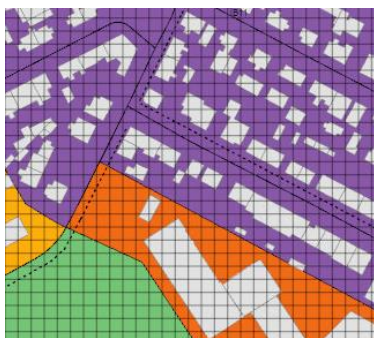




Reykjavík, 27. mars 2025
USK25020071

Bergþórugata 6B – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – Stækkun á húsi

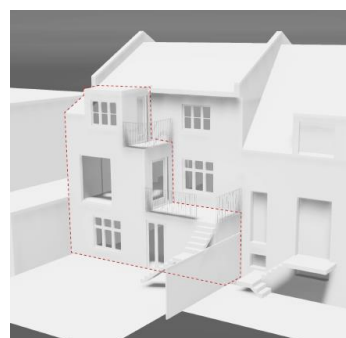
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. febrúar 2025 var lögð fram fyrirspurn Evu Huldar Friðriksdóttur, dags. 6. febrúar 2025, ásamt bréfi, dags. 2. febrúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi Skólavörðuholts vegna lóðarinnar nr. 6B við Bergþórugötu, sem felst í stækkun hússins, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Stiku, dags. 2. febrúar 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. mars 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfisskipulag.



Viðbygging á skýringarmynd

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 Grettisgötu – Íbúðarbyggð.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Skólavörðuholt, samþykkt í borgarráði 25. júní 1996, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð 6B við Bergþórugötu er parhús við hús á lóð 6 og einbýlishús á þremur hæðum með lágu risi.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að stækka hús inn í garð og byggja við húsið í þremur á öllum hæðum þess um 2,5 metra út í garð um 20m² á fyrstu hæð, 11m² á annarri hæð og 8m² á þriðju hæð, alls um 39m².

Í breyttu deiliskipulagi svæðisins sem nær til breytingafyrirspurnar sem samþykkt var 16. maí 2018 er ekki gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni fyrir íbúðarhúsið, þó er búið að bæta við heimild fyrir óupphituðum geymsluskúr á lóðinni sunnanverðri sem er allt að 10m². Þá er einnig heimild fyrir að byggja við svalir á húsið.

Í skipulaginu er húsið skráð 147m² á tveimur hæðum með risi á 121,2m² lóð, með nýtingarhlutfall lóðar upp á 1,2.

Húsið hefur ekki verið teiknað upp frá upphaflegum teikningum og skráning þá ekki uppfærð en með gildandi reglum er húsið líklegra stærra en skráð er en botnflötur þess er 55,65m² á þremur hæðum og því hægt að áætla að raunveruleg stærð hússins sé um 166,95m² sem gefur nýtingarhlutfall upp á 1,38. Með tillögðu byggingarmagni færi nýtingarhlutfall þá í um 1,69.



Reykjavík



Nýtingarhlutfall lóðarinnar er þá í hærra lagi sem stendur miðað við nærliggjandi lóðir fyrir utan einstaka frávik. Lóðin er þó minni en margar þær lóðir sem eru til samanburðar, en hún var stækkuð með gildandi deiliskipulagsbreytingu. Því er hugsanlegt að auka við byggingarmagn á lóð með breytingu á skipulagi með tilliti til byggingarmagns.

Með fyrirspurn er lagt fram skuggavarþ sem sýnir skuggamyndun á lóð. Erfitt er að taka afstöðu til skuggamyndunar vegna viðbyggingarinnar, þar sem grindverk á lóðarmörkum myndar umtalsvert skuggavarþ nú þegar. Á þrívíðum teikningum virðist grindverkið þá vera líklegt til að vera yfir þeim mörkum sem leyfð eru án byggingarleyfis og spurning hvort að grindverkið sjálft sé ekki að skemma fyrir gæðum byggðar sem stendur. Grindverkið sjálft er ekki heppilegt vegna skuggavarþs en þá er það sömuleiðis ekki góð rök fyrir hlutfallslegu skuggavarþi af völdum viðbyggingarinnar. Að auki er erfitt að sjá hvernig skuggi mun myndast á sambyggðu húsi við Bergþórugötu 6 af meðlögðum skuggavarþsmyndum. Viðbótarmyndir sem sýna suðurhlið hússins myndu þá sýna þau áhrif betur eða þrívíðar myndir sem sýna hliðar húsanna. Líklegt er að viðbygging á jarðhæð mun hafa einhver áhrif á sambyggt hús á jarðhæð og kjallara.

Gildandi deiliskipulag tekur ekki afstöðu til viðbygginga, og heimildir gera ekki ráð fyrir viðbyggingum á svæðinu. Þó er æskilegt að við breytingar og viðbyggingar á sambyggð hús eða parhús taki mið af aðliggjandi húsum og brýtur útbygging jarðhæðarinnar mjög upp þá tengingu og grunnmynd húsanna. Þá er viðbyggingin í heild ekki að taka nægilegt tillit til núverandi byggingar og er í senn að halda í og brjóta upp það sem áður er. Þá er einnig óljóst hvernig frágangur á þaki yfir viðbyggingu verður út frá skýringarmynd, en sá frágangur mun vera mjög mikilvægur í heildarútliti hússins. Fyrirspurn sýnir ekki fyrirkomulag innanhúss eða snið, en líklegt er að frágangur við viðbyggingu verði óþarflega flókinn og óheppilegur með tilliti til einangrunar og frágangs við núverandi hús.

Gott væri að hafa leiðbeiningar hverfisskipulags til hliðsjónar af því hvernig viðbyggingar við einbýlishús og þakbreytingar geta verið í grónu hverfi.

Í fyrirspurn er nefnt að viðbygging leysi flóttaleiðir úr húsinu, sem er mjög gott að bæta úr, en svalir sem er heimild fyrir í deiliskipulagi geta þá einnig gert það án þess að byggja þurfi viðbygginguna. Heimild er fyrir svölum skv. gildandi deiliskipulagi.





Niðurstaða

Ekki er hægt að fallast á erindi sbr. athugasemdir í umsögn.

- Ekki er heimild fyrir viðbyggingu í gildandi deiliskipulagi.
- Ekki er hægt að taka afstöðu til skuggamyndunar á nálægða byggð, en líklegt er að viðbygging hefði óþarflega mikil áhrif á sambyggt hús við Bergþórugötu 6. Til að greina skuggamyndun viðbyggingarinnar er hátt grindverk á lóðarmörkum ekki góð rök fyrir litlum áhrifum byggingarinnar.
- Viðbygging tekur ekki nægilegt mark af núverandi húsi og frágangur sem mun hafa mikil áhrif á útlit hússins ekki ljós með innsendum gögnum.
- Ekki eru gerðar athugasemdir við aukið byggingarmagn á lóð, séu þær viðbætur í samræmi við ofangreindar athugasemdir og gerð að virðingu við núverandi og nálæg hús.

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 tilfalli 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

Ágúst Skorri Sigurðsson

verkefnastjóri