



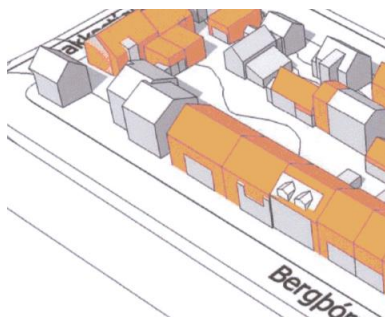
## Bergþórugata 9 - (fsp) breytingar á útliti hússins

Skoðuð var fyrirspurn NNV.ehf., dags. 13. desember 2022, um að fjarlægja kvisti og glugga sem bættir voru við húsið á lóð nr. 9 við Bergþórugötu árið 1981 og setja þess í stað risloft ásamt því að færa þakkant í upprunalegt horf. Einnig lagður fram uppdráttur NNV.ehf og Emblu Interiors, dags. 12. desember 2022.



**Skipulagsleg staða:** Landnotkun aðalskipulags 2040 er íbúðasvæði. Í gildi er deiliskipulag Njálsgötureits 2, samþykkt 1.6.2007. Skilmálar fyrir lóðina eru í meginatriðum eftirfarandi:

- Heimilt er að byggja við húsið innan byggingareits. Heildarstærð verði kjallari, tvær hæðir og ris. Einnig er heimilt að fjarlægja núverandi hús og byggja nýtt innan byggingareits.
- Heimilt byggingarmagn er allt að 308 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 1,88.
- Heimilt er að lægfæra og gera minniháttar breytingar á húsum s.s. setja svalir, kvisti, skyggni án þess að koma þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákv. geinargerðar, AR og reglugerðir.



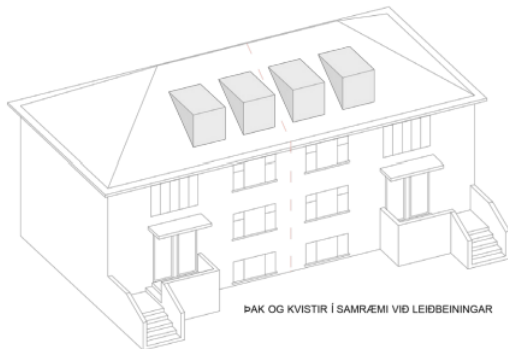
**Fyrirspurnin:** Óskað er eftir að breyta útliti hússins þannig að byggja nýja kvisti á þak og glugga á húshlið að Bergþórugötu. Setja risloft og færa þakkant til upprunalegs horfs.

**Umsögn:** Jákvætt þykir að færa eigi húsið meira til upprunalegs horfs og eins og fram kemur í skilmálum er heimilt samkvæmt deiliskipulagi að vinna með útfærslu kvista. Þar sem ekki kemur sérstaklega fram í skilmálum hvernig útfærsla þeirra megi vera, þannig að þá ber að vinna útfærslu breytinga í samvinnu við embætti skipulagsfulltrúa eins og hér er verið að gera.

Sú útfærsla sem gögn sýna er einn stór kvistur með einhalla þaki sem nær yfir mest allan þakflötin og virkar þannig meira sem viðbótar hæð á húsið en kvistir. Útfærsla sem þessi þykir ekki falla vel að gerð kvista á eldri húsum í Reykjavík.

Bent er á leiðbeiningar sem unnar hafa verið hjá embætti skipulagsfulltrúa varðandi æskilega útfærslu kvista og breytingar á þökum sem skoða þarf, slóð: <https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-05/%C3%9Eakbreytingar.pdf>. Þar segir m.a.:

*“Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en  $\frac{1}{2}$  af miðlinu þaks, sjá mynd 8. 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, sjá mynd 10. 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.”*



Dæmi úr bæklingi

**Niðurstaða:** Það samræmist deiliskipulagi að vinna með útfærslu kvista hússins en ekki er fallist á þá útfærslu sem óskað er eftir að gera, samanber umsögn.

Mögulegt er að endurskoða útfærsluna samanber umsögn og senda inn breytta útfærslu til skoðunar.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri