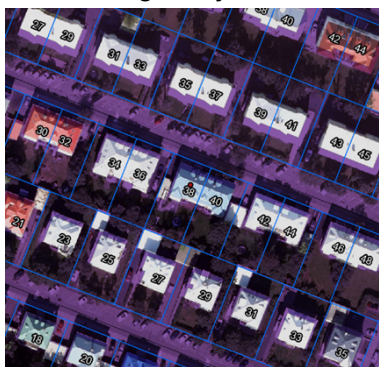




Reykjavík, 3. febrúar 2026
USK26010061

Drápuhlíð 38 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. febrúar 2026 var lögð fram fyrirspurn PLAN Studio ehf., dags. 6. janúar 2026, ásamt bréfi PLAN Studio, dags. 6. janúar 2026, um að reisa þaksvalir á húsið á lóð nr. 38 við Drápuhlíð samkvæmt uppdr. Plan Studio, dags. 5. janúar 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPulag



Götumynd tekin á já.is

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 í Drápuhlíð 38 borgarhluta 3. Hlíðar og er hluti af íbúðarsvæði ÍB37 – Hlíðar-vestur.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er hverfisSKIPulag fyrir Hlíðar 3.2, Hlíðarhverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 38 - 40 við Drápuhlíð er steinsteypt fjölbýlishús hannað af Hafliða Jónssyni húsagerðameistara. Húsið er á tveimur hæðum, ásamt kjallara og rishæð, byggt árið 1948 og er skráð sem íbúðarhúsnæði í fasteignaskrá.

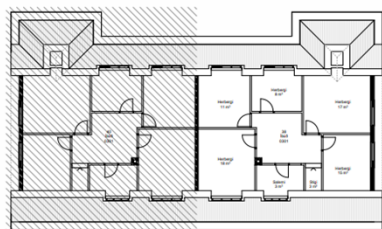
Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að reistar verði þaksvalir á suðurhlíð fjölbýlishússins við Drápuhlíð 38 – 40. Fyrirhugaðar þaksvalir yrðu fyrir þakíbúð í Drápuhlíð 38 og snúa út að garðinum.

Í leiðbeiningum HverfisSKIPulags Reykjavíkur um þakbreytingar segir m.a. um samþykki húsfélags og meðeigenda:

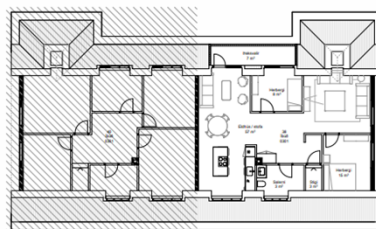
Áður en framkvæmdir við þakbreytingar í fjöleignarhúsum eru undirbúnar þarf að leita samþykkis húsfélags og/eða meðeigenda. Allar meiri háttar breytingar á sameign, viðbyggingar eða breytingar á útliti eins og þaki eru háðar samþykki húsfundar. Við samþykkt breytinga þarf að fara eftir lögum um fjöleignarhús.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



Reykjavík



Grunnmynd þakhað - Fyrir breytingar



Grunnmynd þakhað - Eftir breytingar



Útt suðurhlíð - Fyrir breytingar



Útt suðurhlíð - Eftir breytingar

Teikning PLAN Studio af húsinu við Drápuhlíð 38 – 40 fyrir og eftir breytingar tekin úr fylgigögnum fyrirspurnar.

Þá segir m.a. um hönnun og útlit þaksvala í leiðbeiningum hverfisSKIPulags:

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 ættu almennt ekki ná út fyrir þakkant/útvegg og þakkantur ætti að vera órofinn, sbr. skýringarmyndir, 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, fíngert stálrimlahandrið 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.

Þá segir í bréfi hönnuðar vegna fyrirspurnarinnar að áætlaðar þaksvalir séu hugsaðar til að auka birtu í þakíbúð, bæta öryggi og flóttaleiðir ásamt því að skapa íverustað



Reykjavík



utanhúss á sólskinsdögum. Fyrirhugað er að handrið þaksvalanna verði einfalt og fingert stálrimlahandrið og að svalirnar fari ekki út fyrir steiptan þakkant til að varðveita upprunalegan byggingarstíl hússins.

Dæmi eru um að álíka þaksvalir hafi verið reistar á fjölbýlishúsum í hverfinu.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.
- Ef að sótt er um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni þarf samþykki húsfélags/meðeigenda að liggja fyrir.
- Æskilegt þykir að handrið þaksvalan yrði sambærilegt handriði á þaki bílskúrs í útliti og lit til að tryggja heildstætt yfirbragð hússins.

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

Jarprúður Iðá Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík