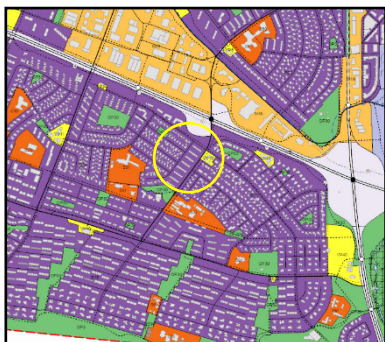




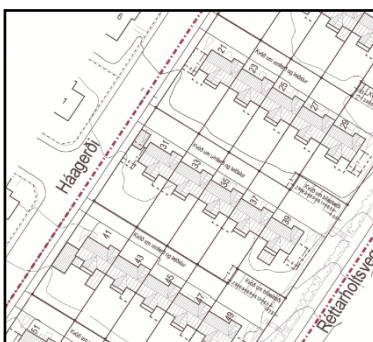
Reykjavík, 8. maí 2025
USK25030160

Háagerði 33 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. apríl 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 1. apríl 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að stækka kvist á norðurþekju samfara endurnýjun þakklæðningar, koma fyrir nýjum þakglugga á baðherbergi og stækka glugga á norðurgafli rishæðar í raðhúsi á lóð nr. 33 við Háagerði. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. maí 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Háagerði 33 – skjáskot af ja.is

Skipulag í gildi

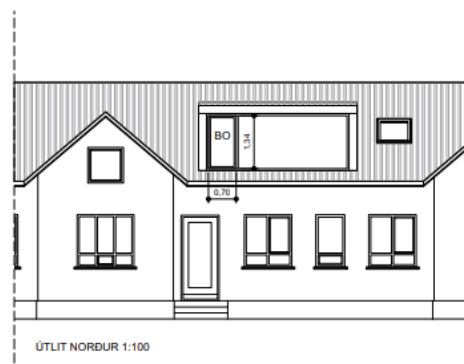
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin við Háagerði 33 borgarhluta 5 (Háaleiti-Bústöðum) og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Háagerði 1-79 og Sogaveg 98-106, samþykkt í borgarráði 29. júní 1999 ásamt síðari breytingum. Vinna við hverfisskipulag Háaleitis-Bústaða stendur yfir.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til stækkunar kvists á norðurhlið aðalþaks hússins, nýs þakglugga yfir salerni og stækkunar glugga í aðalkvisti til norðurs.

Raðhúsin á skipulagssvæðinu, austan við Háagerði, eru öll teiknuð af Gunnlaugi Pálssyni og flest byggð á sjötta og sjöunda áratug 20. aldar þó tvö húsanna (nr. 47 og 49) hafi ekki verið byggð fyrr en á áttunda áratugnum. Húsin hafa öll keimlík útlitseinkenni, stóran kvist til norðurs og suðurs og áþekka þakgerð og gluggasetningu, þó útfærsla húsanna í hverri röð taki mið af legu landsins á viðkomandi stað. Útlitseinkennum hefur þó á stöku stað verið raskað nokkuð, s.s. með breyttri gluggasetningu, efnisnotkun eða viðbyggingum.



Reykjavík



Deiliskipulag byggðarinnar er frá 1999 en fyrir það var ekkert skipulag í gildi fyrir reitinn. Í skilmálum gildandi skipulags kemur fram að kvistir á aðalpaki húsanna skuli ekki vera umfram 180 cm en að heimilt sé að setja tvo kvisti á hvora langhlið. Þrátt fyrir þessi ákvæði deiliskipulagsins er nauðsynlegt að líta til þess að mun stærri kvistir, af svipaðri og/eða sömu stærð og nú er sótt um fyrir hús nr. 33, hafa verið heimilaðir og byggðir á mörgum húsanna allt frá 6. áratugnum, flestir eða allir eftir uppdráttum Gunnlaugs Pálssonar. Á húsum nr. 47 og 49 eru t.d. u.þ.b. fjögurra metra breiðir kvistir hluti af upprunalegri hönnun húsanna.

Þrátt fyrir ákvæði deiliskipulagsins er það mat skipulagsfulltrúa að stórir kvistir, allt að 4 metra breiðir, séu hluti af útlitseinkennum byggðarinnar og í samræmi við hugmyndir arkitekts húsanna. Skipulagsfulltrúi gerir því ekki athugasemd við svo stóran kvist en gerir þó þá kröfu að gluggasetning í fyrirhuguðum kvisti taki betur mið af upprunalegri gluggasetningu hússins. Sé brugðist við því eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við að gefið sé út byggingarleyfi fyrir umsóttum framkvæmdum.

Aðrar breytingar sem sótt er um, vegna nýs þakglugga og stækkunar glugga í aðalkvisti, eru taldar óverulegar og ekki raska óþarflega útlitseinkennum hússins.

Niðurstaða

- Krafa er gerð um að gluggasetning í fyrirhuguðum kvisti á aðalpaki sé breytt svo hún taki betur mið af upprunalegri gluggasetningu hússins.
- Að öðru leyti eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við að gefið sé út byggingarleyfi fyrir umsóttum framkvæmdum.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík