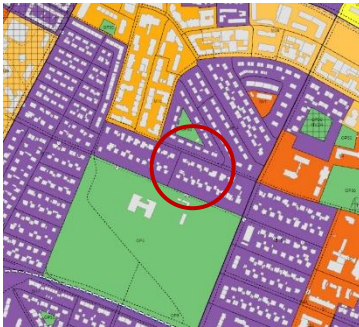




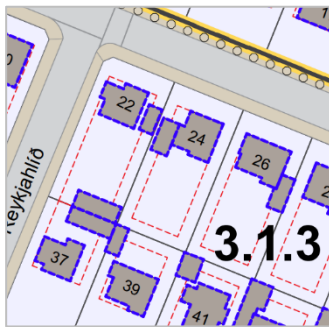
Reykjavík, 31. október 2024

Háteigsvegur 24 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

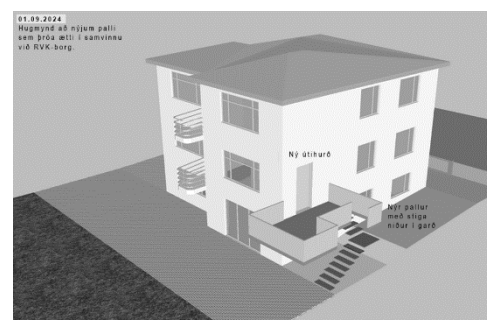
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10 október 2024 var lögð fram fyrirspurn Karls Kvaran, dags. 1. september 2024, ásamt bréfi, dags. 1. september 2024, um að setja svalir/pall á 2. hæð hússins á lóð nr. 24 við Háteigsveg með stiga út í garð, samkvæmt tillögur SP(R)INT STUDIO, dags. 1. september 2024 og skissum á byggingarnefndarteikningum. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt usögn skipulagsfulltrúa dags. 31. október 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag



Tillaga SP(R)INT STUDIO

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 Stigahlíð 86 íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Háteigshverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Háteigsvegur er innan skilmálaeiningar 3.1.3 í hverfisskipulagi Háteigshverfis.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort heimilt sé að byggja svalir/pall við austurgafli hússins og koma þar fyrir nýjum útidyrum, samkvæmt tillögum frá SP(R)INT STUDIO. Frá svölunum/pallinum eru fyrirhugaðar tröppur niður í garðinn.

Nokkrum dögum eftir að fyrirspurnin er dagsett tók gildi hverfisskipulag fyrir Háteigshverfi. Á hverfisskipulagsuppdraetti er afmarkaður takmarkaður byggingarreitur (rauð brotalína á uppdraetti) og í skilmálum skipulagsins kemur fram að breytingar og viðbætur við húsið skuli vera innan byggingarreitsins.

Á gögnum sem fylgja fyrirspurninni má sjá að gert er ráð fyrir að fyrirhugaður pallur/svalir liggur utan takmarkaða byggingarreitsins og að lóðamörkum hússins nr. 26. Eðlilegt getur verið í sumum tilfellum að svalir nái út fyrir byggingarreit en alla jafna eru hófleg mörk um hversu langt út fyrir reitinn þær mega ná.

Í skilmálum hverfisskipulags um svalir og svalalokanir kemur fram að svalir séu heimilar „enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.“ Í skilmálunum segir einnig: „Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af

þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.“ Ennfremur kemur fram í skilmálatextanum að hámarksdýpt nýrra svala sé 1,6 m.

Á milli húsanna nr. 24 og 26 við Háteigsveg eru rétt um 7 metrar þar sem mest er. Svalir eða pallur við hús nr. 24 sem næði að lóðamörkum væri því rétt um 3,5 metra frá gaffli nágrannahússins og stofuglugga á þeirri hlið. Nýjar svalir og/eða pallur eru í eðli sínu nýtt dvalarsvæði á lóðinni sem gæti aukið talsvert innsýn í nágrannaíbúð frá því sem nú er auk þess sem svalirnar stæðu nærri helstu dvalarsvæðum á nágrannalóðinni. Því er hætt við að næði nágranna væri skert þó nokkuð með framkvæmdinni.

Eins og fram kemur í skilmálum hverfisskipulags, sem vitnað var í að ofan, er lögð áhersla á að ef byggja á nýjar svalir sé dýpt þeirra takmörkuð við 1,6 metra og að stærð þeirra, form og útlit falli vel að núverandi byggingu. Ennfremur segir í skilmálatexta um útlitsbreytingar og viðhald að forðast skuli „að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.“

Það er mat skipulagsfulltrúa að jafn stórar svalir/pallur og sýndar eru á teikningum með fyrirspurn séu ekki í takt við yfirbragð byggðarinnar og form og hlutföll núverandi húss. Auk þess myndu svalirnar auka innsýn í íbúð/ir á nágrannalóð og skerða næði á dvalarsvæðum sömu lóðar. Þess vegna er tillagan talin ganga gegn skilmálum hverfisskipulags.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í fyrirspurnina.
- Svalir/pallur þykja ekki falla nægilega vel að núverandi húsi og eru talin geta skert friðhelgi og næði nágranna óþarflega.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hjá hverfisskipulagi