



Reykjavík, 13. mars 2025
USK25010280

Hrefnugata 5 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

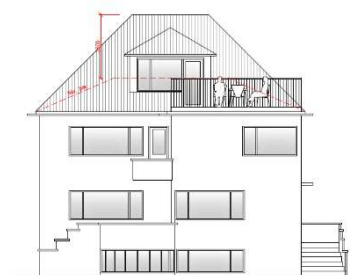
Lögð fram fyrirspurn Andrésar Narfa Andréssonar, dags. 26. janúar 2025, um hækkun á þaki hússins á lóð nr. 5 við Hrefnugötu, samkvæmt uppdrætti Andrésar Narfa Andréssonar, dags. 13. janúar 2025.



Aðalskipulag 2040



HverfisSKIPULAG



Afstöðumynd

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 á Hrefnugötu 5 borgarhluta 3 og er hluti af íbúðarsvæði.

HverfisSKIPULAG: Í gildi er hverfisSKIPULAG fyrir Háteigshverfi sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 6. september 2024. Skv. hverfisSKIPULAGI fyrir Háteigshverfi er Skeggjagata 9 er í skilmálaeiningu 3.1.1.

Umsögn

Hrefnugata 5 er staðsett í Norðurmýri en byggðin þar er fastmótuð og heilsteypt og sú fyrsta sem byggð er upp samkvæmt skipulagi mestmegnis á 5. áratug 20. aldar. Byggðin rís samkvæmt séruppdrætti frá 1936 sem telst fyrsta nútímaskipulagið sem unnið var fyrir hverfi í Reykjavík.

Byggðin einkennist af stakstæðum sambylishúsum af svipaðri gerð og hæð, kjallari tvær hæðir og ris. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa er áþekk. Þökum hefur verið lyft og komið fyrir kvistum nokkuð víða.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hækkun þaks og að innrétta þar íverurými.

Með gildandi hverfisSKIPULAGI urðu til heimildir til hækkunar þaks og gerð kvista.



Reykjavík



Í skilmálum fyrir viðbótarbyggingarheimildir kemur m.a. fram:

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpí á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPulags þegar heimild er nýtt.

Í sama skilmálalið undir „önnur ákvæði“ kemur fram varðandi hækkun þaka:

Þegar viðbygging er hönnuð skal taka mið af ákvæðum sem fram koma í öðrum skilmálaliðum hverfisSKIPulags, m.a. um útlitsbreytingar og viðhald. Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmáþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil. Kvistir eru heimilaðir sbr. skilmálalið um þakgerð og frágang þaks.

Í töflu sem tilgreinir byggingarheimildir fyrir Hrefnugötu 5 kemur fram að heimild sé fyrir hækkun á risi og sér atriði sem bætist við heimildina. Nýtt byggingarmagn reiknast út frá hönnun sem kemur fram á nýjum aðaluppdráttum.

Sjá skjáskot af töflu hér að neðan.

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
SAMTALS	523 m ²			368 m ²	345 m ² 0.66 → 0.70
Hrefnugata 5		IS		Y 260 m ² *	260 m ²
		IN		Y 14 m ² *	14 m ²
		IU	** Ásamt hækkun á risi	T 27 m ²	0 m ²
SAMTALS	523 m ²			301 m ²	274 m ² 0.52 → 0.58

Í skilmálalið varðandi þakgerð og frágangi þaks kemur fram:

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmáþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil.

Kvistir eru heimilaðir enda falli þeir að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárni eða öðrum málm. Litaval á þökum er frjálst.

Ef þak sambyggðra húsa er hækkað þarf það að gerast samtímis fyrir alla húshluta.

Halda skal í steiptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.



Reykjavík



Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um þakbreytingar.

Í skilmálalið sem fjallar um svalir og svalalokanir kemur fram:

Svalir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

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 nággranna verulega.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Hámarksdýpt nýrra svala er 1,6 m. Hæð steypis handriðs skal ekki fara yfir 90 cm og vera léttara og gegnsætt fyrir ofan. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Svalalokanir eru ekki heimilaðar.

Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Með tilvísun í ofangreinda skilmálaliði gildandi hverfisSKIPULAGS fyrir Hlíðar er ljóst að skipulagsleg heimild er fyrir framkvæmdinni að því gefnu að skilmálar hverfisSKIPULAGS séu uppfylltir hvað varða m.a. hæð þaks, staðsetningu kvista og gerð svala.

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytinga. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Alla skipulagsskilmála fyrir Hrefnugötu 5 má finna á eftirfarandi slóð:

<https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-09/3.1-skilmalaeiningar-30-08-2024.pdf>

Allar leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS má finna á eftirfarandi slóð:

<https://reykjavik.is/hverfisSKIPULAG/leidbeiningar>

Niðurstaða

- Jákvaett er tekið í erindið, samræmist skilmálum hverfisSKIPULAGS.
- Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni.

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

Britta Magdalena Ágústsdóttir - Verkefnastjóri



Reykjavík