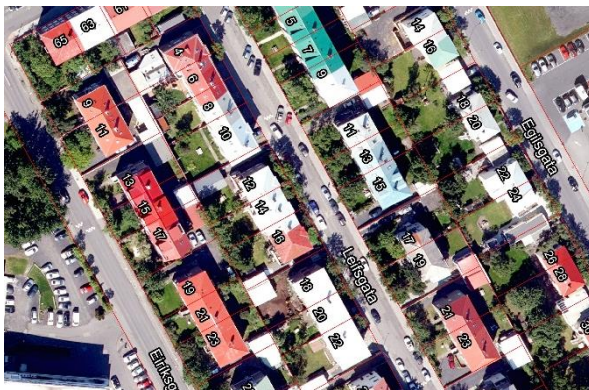


Mál: Leifsgata 16 - (fsp) kvistir

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 9. febrúar 2023 var lögð fram fyrirspurn Sonju Þóreyjar Þórsdóttur, dags. 26. janúar 2023, um að hækka þak hússins á lóð nr. 16 við Leifsgötu og setja kvisti og þakglugga á húsið, samkvæmt skissu, ódags.

Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Byggðarmynstrið einkennist í upphafi af ákveðnum byggingarstíl „funkis“ 3-4 hæðir með flötu þaki eða valmaþaki. Uppröðun húsa er regluleg meðfram götu og minni skúrar víða innar á lóðum. Bárujárnsklædd valmaþök eru einkennandi fyrir svæðið svo og steiptar gluggaumgjarðir, oft hvítmálaðar, ásamt einstaka „fúnkis“-stílbrögðum. Breytingar hafa verið gerðar á þökum flestra þeirra húsa sem upphaflega voru með flötu þaki, sennilega vegna lekavandamála. Þakbreytingar hafa flestar verið í takti við byggingarstíl húsanna og byggðarmynstur. Svæðið er mjög þéttbýlt og garðar eru víða vel grónir. Húsið að Leifsgötu 16 var byggt árið 1934 eftir teikningum arkitektanna Einars Sveinssonar og Sigmunds Halldórssonar. Samkvæmt lögum um menningarminjar skal leita álits hjá Minjastofnun Íslands vegna allra breytinga á húsum byggð voru árið 1940 eða fyrr.



Loftmynd af Leifsgötu 16 og nágrenni



Séð á hús númer 12 við Leifsgötu.

Skipulagsleg staða:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Leifsgata á skilgreindu svæði íbúðarbyggð, ÍB12 Skólavörðuholt, í borgarluta 02 Miðborg. Þar gilda ákvæði m.a. um íbúðarbyggð, borgarvernd, gæði byggðar og auk þess er Leifsgata á svæði sem nýtur hverfisverndar vegna byggðarmynsturs.

Borgarvernd er mikilvægur kaflí í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Þar segir m.a.:

- **Staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi**, er gefa Reykjavík sérstöðu meðal borga, verði varðveitt og viðhaldið við þróun og endurskipulagningu byggðar.
- Hin sögulega gatnaskipan, lögun byggingarreita, lega opinna rýma og sjónása og lóðarstærð eru þau grunnatriði sem fyrst ber að huga að við mótun heildrænnar stefnu um borgarvernd. **Mælikvarði byggðarinnar og heildaryfirbragð ráðast að miklu leyti af þessum grunni.**
- Markviss stefna um **hæðir húsa og um gæði í hönnun hins manngerða umhverfis** stuðlar enn frekar að því að ný og eldri byggð haldist í hendur.
- Viðfangsefni borgarverndar í aðalskipulagi snúa einkum að **verndun þessa grunnmynsturs og heildaryfirbragðs.**
- Svæði sem lúta borgarvernd í aðalskipulaginu eru skilgreind sem hverfisverndarsvæði, sbr. 6.3.i. gr. í skipulagsreglugerð.
- Skipulagning, hönnun og uppbygging borgarinnar verður að byggjast á **skilningi á sögunni, sagnfræðilegri og byggingarlistarlegri greiningu** og virðingu fyrir menningararfi höfuðborgarinnar og þjóðarinnar, en endurspeglar jafnframt sinn tíðaranda og samtíma borgarhönnun.

Almenn markmið borgarverndar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

- **Menningarsöguleg gildi** verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar.
- Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér **skilning á samhengi fortíðar og nútíðar**, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.

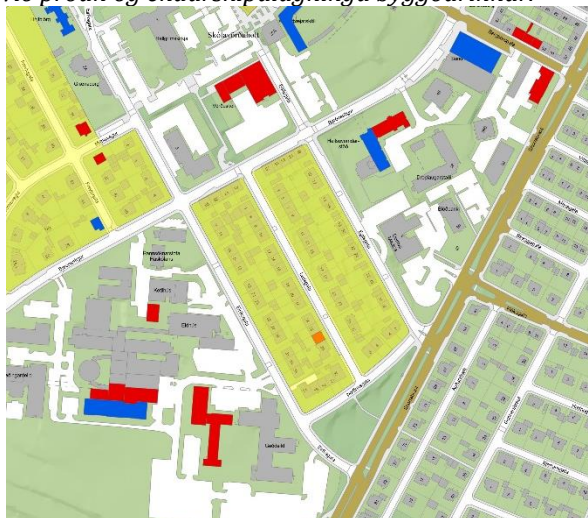


Reykjavík

- **Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að *söguleg vidd byggðarinnar skerðist eins lítið* og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. *Heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað.***
- **Varðveisla byggingararfsins verði almennt leiðarljós við endurskipulagningu eldri hverfa borgarinnar, svo og varðveisla *þeirra umhverfisgæða sem í byggðinni eru fólgin*. Hlúð verði að þessum arfi, hann gerður sýnilegur og leitast verði við að rækta hann við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar.**



Svæðið innan Hringbrautar nýtur hverfisverndar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.



Gulur litur sýnir þann flokk friðunar sem kallast Samstæður húsa og heildir.

Svæðið innan Hringbrautar er sérstakt hverfisverndarsvæði. Markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu eru þessi:

- **Að varðveita og styrkja þau *einkenni og það heildaryfirbragð* gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi – *varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg og byggingarlistarleg einkenni.***
- **Skipulag og uppbygging taki mið af *mælikvarða og hlutfalli húsa* á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.**
- ***Svipmóti húsa, á tilgreindum verndarsvæðum* sem verða nánar afmörkuð í deili- og/eða hverfisskipulagi, *varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak verði sem minnst raskað og endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð hússins.***
- **Stefna sem kemur fram í heftinu Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar/Snorrabrautar ásamt uppfærðu húsverndarkorti (breytt flokkun) gildi áfram og verði grundvöllur að endurskoðun á afmörkun og skilgreiningum einstakra verndarsvæða í hverfisskipulagi og deiliskipulagi innan Hringbrautar.**

Í heftinu Húsvernd í Reykjavík er lögð til verndun á byggðarmynstri fyrir efri hluta Skólavörðuholts. Þar segir „Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð (t.d. múrlitur) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist. Steyptir garðveggir setja svip sinn á margar götur og hafa mikið umhverfisgildi.“ Um svæði sem afmarkast af Barónsstíg, Egilsgötu, Þorfinnsgötu og Eiríksgötu segir „Heilsteypt og rótgróin íbúðarbyggð með vísi afrandbyggingum. Byggðin endurspeglar merkar skipulagshugmyndir 3. áratugarins. Upprunalegur múrlitur hefur haldist á mörgum húsanna.“

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

Fyrirspurn:

Spurt er um hvort skipulagsleg heimild sé til staðar til að hækka þak og setja á kvisti, til að stækka íbúð á annarri hæð, sbr. teikning.



Umsögn:

Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, þéttleika byggðar, sérkennum og fagurfræðilegum áherslum aðalbyggingar og fordæmisgildi. Þegar breyting er gerð á þaki þarf að tryggja gott samspil milli þess eldra og þess sem bætt er við. Útlit þakbreytinga ætti ávallt taka mið af sérkennum hússins, bæði í útliti og yfirbragði, sem og byggðarmynstri. Í gróinni byggð þarf að halda í sérkenni, s.s. útlit og byggingarstíl, og sjá til þess að samræmi sé á milli þess sem fyrir er og þess sem bætt er við. Þetta þarf sérstaklega huga að þegar um er að ræða hús þar sem er hverfisvernd eða önnur verndarákvæði.

Hverfið ber með sér heilsteypt yfirbragð og umhverfið er viðkvæmt fyrir breytingum. Þetta gróin byggð með sterkan svip og garðar grónir. Þegar horft er á loftmynd á svæðinu sést að það eru fáir kvistir á svæðinu en meira um þakglugga.

Á húsverndarkorti er reiturinn með svæðisbundna verndun. Markmið með verndun svæða er að halda í menningarsöguleg verðmæti. Vernduð svæði eru þau sem hafa byggingarlistræn, umhverfisleg, og sögulegt gildi, þannig að æskilegt sé að veita þeim sérstaka vernd og halda þeim sem upprunalegustum vegna heildarsvips, ákveðins byggðarmynsturs og gæða.

Húsin við Leifsgötu, Eiríks götu og Egilsgötu, hafa mjög sterkan svip og eru verðugir fulltrúar síns tíma, þar sem byggt er eftir fyrsta skipulagi sem samþykkt var í Reykjavík, sem gera þau mikilvæg í sögu arkitektúrs og skipulags á Íslandi. Húsið að Leifsgötu 12, 14 og 16 er einstaklega fallett og stílhreint hús, eftir arkitektana Einar Sveinsson og Sigmund Halldórsson.

Teikning sem fylgir fyrirspurnarerindi, sýnir hækkun mænis og tillögu að kvistum í þaki. Tilgangur með framkvæmdinni væri að stækka þá íbúð sem er á 2. hæð hússins. Þegar um svona breytingar er að ræða þurfa þær að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar, en þar er t.d. gerð krafa um flóttaleiðir úr íbúðum. Til að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um íbúðarrými í risi þarf að hafa þaksvalir sem þurfa að vera minnst 1 m á dýpt, þá með sérstökum skilyrðum brunahönnun. Út frá skipulagi mega slíkar svalir ekki rjúfa þakkant og vera minnst 50 cm fyrir innan húsvegg. Slíkt myndi kalla á mun meiri breytingu á húsinu, t.d. lágmarks mænishæð 3,2 m frá gólfi, sem er meiri en tvöföld mænishæð yfir gólfi á núverandi húsi. Í samtali við fyrirspyrjanda, þann 8. mars 2023, kom fram að gert væri ráð fyrir að gengið yrði upp um núverandi stigagang. Það er ekki sýnt í teikningu en þá þyrfti að hækka stigaganginn einnig sem hefði gríðarleg áhrif á útlit hússins og götumynd.

Miðað við þá notkun sem fyrirhuguð er, þá kallar breytingin á það mikla hækkun að hlutföllum í útliti og umfangi hússins er raskað, þar sem þakið sjálft mun bera húsið ofurliði. Þak er mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa og byggðarmynstri og því er leitast við að halda upprunalegu formi, sérstaklega þar sem hverfisvernd ríkir. Skorsteinn og þakkantur á húsinu teljast mikilvægur hluti af byggingarstíl hússins sem ber að halda. Bent er á að breyting á þaki þarf að vera gerð fyrir allt húsið, þ.e. Leifsgötu 12, 14 og 16, en ekki bara á einum stigagangi.

Með hækkun hússins myndi fylgja aukið skuggavarp í göturýminu og næstu görðum, sem er óásættanlegt. Ekki er mælt með því að koma til móts við fyrirspyrjanda um að hækka þak og útbúa kvisti. Breytingin er í ósamræmi við borgarverndarákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, hækkun þaks myndi yfirgnæfa húsið sjálft og vera í ósamræmi við byggðarmynstur.

Niðurstaða

Neikvætt tekið í erindið. Sú breyting sem spurt er um í tillögu, er hvorki í samræmi við byggðarmynstur né borgarverndarákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Hrafnhildur Sverrisdóttir,
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri