



Reykjavík, 15. maí 2025
USK23110290

Rafstöðvarvegur 31 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá byggingarfulltrúa þar sem sótt er um leyfi til að breyta erindi USK23070140 með því að byggja svalaskýli yfir svalir á 1. hæð við vesturgafli í húsi nr. 31 við Rafstöðvarveg.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPulag.



Skjaskot af uppdrætti

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 Rafstöðvarveg 31 borgarhluta 7 Árbæ og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er hverfisSKIPulag fyrir Ártúnsholt sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 5. nóvember 2019. Rafstöðvarvegur er innan skilmálaeiningar 7.1.12 í hverfisSKIPulagi.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til byggingarleyfisumsóknar vegna svalaloknar á svalir við vesturgafli hússins við Rafstöðvarveg 31. Um er að ræða parhús og hefur áður verið veitt heimild til byggingar sambærilegrar svalalokunar á svalir ofan á viðbyggingu við austurgafli hússins.

Skipulagsfulltrúi hefur áður gert neikvæða umsögn um erindið, dags. 25. janúar 2024. Starfsfólk skipulagsfulltrúa fundaði með lóðarhöfum þann 7. maí s.l. þar sem fram kom að lóðarhafar telja forsendur umsagnarinnar rangar og að samþykkja ætti svalalokunina, ekki síst með vísan í að sambærileg lokun hefur verið samþykkt austan megin á húsinu án skipulagslegra athugasemda. Benda lóðarhafar á að í gildandi hverfisSKIPulagi komi fram að svalalokanir séu heimilaðar. Starfsfólk skipulagsfulltrúa samþykkti að taka málið til endurskoðunar og er þessi umsögn gerð í kjölfar þess.

Niðurstaða fyrri umsagnar skipulagsfulltrúa var neikvæð með vísan í að hverfisSKIPulag veitti ekki nýjar byggingarheimildir fyrir húsið. Í umsögninni er gengið út frá því að um væri að ræða sólskála sem þyrfti byggingarheimild fyrir í hverfisSKIPulagi.



Svalalokun eða sólskáli?

Í daglegu tali er líklega talað jöfnum höndum um lokanir á svölum sem svalalokanir eða svalaskýli og jafnvel sólstofur, sólskála, garðskála o.s.frv. Í hverfissskipulagi er ekki gerður greinarmunur á mismunandi gerðum svalalokana og í byggingarreglugerð er fjallað um svalaskýli sem:

„opnanleg[an] búnað sem settur er upp á svalir, utan útveggjar, til að skapa skjól á þeim. Slíkan búnað er unnt að opna á fljótvirkan hátt þannig að svalir nýtist sem flóttaleið.“

Í leiðbeiningarriti hverfissskipulags um *Svalir og útlitsbreytingar* er aftur á móti gerður greinarmunur á svalalokunum annars vegar og skjólveggjum og gustlokunum hinsvegar. Skjólveggir og gustlokanir skýla svölum einungis að hluta en svalalokun felur í sér að svölum sé lokað á alla vegu.

Þar sem ekki eru nánari skilgreiningar eða takmarkanir á svalalokunum í gildandi skipulagi eða byggingarreglugerð verður að teljast eðlilegt að líta svo á að yfirbygging yfir rými sem samþykkt hefur verið sem svalir á aðaluppdráttum og er í samræmi við framangreind ákvæði byggingarreglugerðar, hljóti að teljast svalalokun – óháð stærð og því hvort svalirnar falli í lokunarflokk B eða C í skráningartöflu. Sólskáli sem byggður er við hús, þar sem ekki eru skráðir fermetrar fyrir í skráningartöflu og er því hrein viðbót við áður byggt hús, myndi hinsvegar teljast til viðbyggingar sem háð væri auknum byggingarheimildum í skipulagi.

Samantekt – endurskoðuð umsögn skipulagsfulltrúa

Eins og áður hefur komið fram eru svalalokanir heimilaðar skv. hverfissskipulagi og ekki gerðar aðrar takmarkanir á þeirri heimild en að lokanirnar séu samræmdar fyrir allt húsið og falli vel að núverandi byggingu. Það er því álit skipulagsfulltrúa að skilmálatexti hverfissskipulags um heimild fyrir svalalokunum sé nægjanleg skipulagsheimild til að gefa út byggingarleyfi þó ekki sé sé gert ráð fyrir auknu byggingarmagni og hærra nýtingarhlutfalli í skilmálum skipulagsins. Það væri enda óvinnandi vegur að gera grein fyrir auknum byggingarheimildum alls staðar þar sem svalalokanir eru heimilaðar í hverfissskipulagi sem geta hækkað nýtingarhlutfall lóðar.

Á samþykktum aðaluppdráttum fyrir Rafstöðvarveg 31 og í skráningartöflu kemur fram að 22 m² svalir eru á vesturgafli hússins, á 1. hæð. Sótt er um byggingarleyfi fyrir svalalokun á umræddar svalir sem er sambærileg þeirri sem veitt var heimild fyrir austan megin á húsinu. Í skilmálum hverfissskipulags og leiðbeiningum um *Svalir og útlitsbreytingar* er lögð áhersla á að hönnun svalalokana sé samræmd fyrir húsið og að þær falli vel að núverandi húsi. Skipulagsfulltrúi tekur þá undir þá athugasemd lóðarhafa að fyrri umsögn hafi ekki byggt á réttum forsendum og í þessari endurskoðuðu umsögn eru ekki gerðar athugasemdir við gefið sé út byggingarleyfi fyrir svalalokuninni sem sótt er um á svalir vestan við húsið.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.
- Svalalokanir eru heimilaðar skv. skilmálum hverfissskipulags.



Reykjavík



f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík