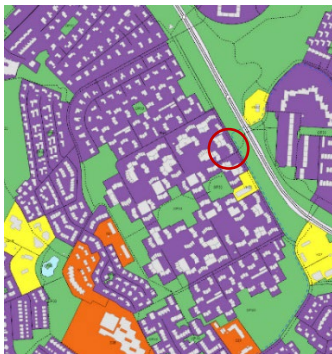




Reykjavík, 04. janúar 2024

## Seljabraut 34 – USK23090187 -Fyrirspurn vegna svalalokana.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. desember 2023 var lögð fram fyrirspurn Thom Thi Nguyen, dags. 9. september 2023, um að loka svölum hússins á lóð nr. 34 við Seljabraut. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 04.01.2024



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Hverfisskipulag, skilmálaeiningin 13

Mynd af svölum Seljabraut 34.

### 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 Seljabraut 34 í skilgreindri íbúðarbyggð.

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Efra Breiðholt sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022, með síðari breytingu frá 26. október 2022. Seljabraut 34 er innan skilmálaeiningar 6.2.13 í hverfisskipulagi.

### Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa vegna svalalokana hússins á lóð nr. 34 við Seljabraut.

Skv. skipulagsskilmálum gildandi hverfisskipulags fyrir Seljabraut 34 í skilmálaeiningu 6.2.13 er heimild fyrir svalalokunum. Þar kemur fram að útfærsla svalalokana skuli vera samræmd fyrir allt húsið. Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og útlitsbreytingar sem finna má á heimasíðu hverfisskipulags Reykjavíkur [reykjavik.is/hverfisskipulag](http://reykjavik.is/hverfisskipulag). Meðfylgjandi skjáskot er af þeim skilmálalið er varða svalir og svalalokarnir fyrir viðkomandi hús. Finna má allar upplýsingar um gildandi hverfisskipulag í Breiðholti á [reykjavik.is/hverfisskipulag/breiðholt](http://reykjavik.is/hverfisskipulag/breiðholt).

Athugasemd er gerð við skissu þar sem teiknaðar eru tröppur af svölum 1. hæðar í garð. Sú framkvæmd er óheimil skv. gildandi skipulagi og samræmist ekki verndarákvæðum sem eru í gildi fyrir skilmálaeiningu 6.2.13. en hún hlýtur hverfisverndar í gulum flokki.

## 11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir 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 nágranna 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.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

### Hverfisvernd

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið um verndarákvæði. Ekki er heimilt að breyta stærð eða formi núverandi svala eða koma fyrir nýjum svölum á húsum innan einingarinnar.

### Sjá leiðbeiningar

- [Svalir og útlitsbreytingar](#)
- [Þakbreytingar](#)

### Niðurstaða:

- Áform um svalalokanir standast skipulagsskilmála og er því jákvætt tekið í þær.
- Áform um tröppur utan á húsið upp á 1. hæð tengdar svölum standast ekki skipulagsskilmála og er því tekið neikvætt í þau áform.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir,

verkefnastjóri hjá hverfisskipulagi Reykjavíkur.