



Bústaðavegur 83 – Umsókn um byggingarleyfi

Sótt er um leyfi til að hækka þak og og setja 2 kvisti og klæða með aluzink bárúklæðingu, setja fjóra þakglugga, nýjar stálsvalir fyrir framan suðurkvist, breyta innra fyrirkomulagi á 2. hæð og risi, nýjan lokaðan stiga frá 2. hæð upp í ris, burðarveggur á milli herbergja á 2. hæð fjarlægður og stálbiti settur í staðinn ásamt því að stækka baðherbergi inn í hjónaherbergi, í risi verða 2 herbergi, baðherbergi og geymsla í húsi á lóð nr. 83 við Bústaðaveg.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag Bústaðahverfi



Afstöðumynd

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er íbúðarhverfi (íB34).

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Bústaðahverfi samþykkt í borgarráði 14.12.2006. Húsin innan lóðar nr. 83 er samkvæmt skilgreiningu deiliskipulags húsagerð B.

Umsögn

Óskað er eftir umsögn skipulagsfulltrúa vegna breytinga á formi hússins, þ.e. hækkan þaks, byggja tvo nýja kvisti og klæða með aluzink bárúklæðingu, setja fjóra þakglugga, nýjar stálsvalir fyrir framan suðurkvist.

Í almennum skilmálum gildandi deiliskipulags kemur fram að hverfið er byggt á seinni hluta fimmta áratugar 20.-aldar fyrir Reykjavíkurborg eftir uppdráttum Sigmundar Halldórssonar. Svæðið hefur sterkan heildarsvip ekki minnst vegna þess að á því eru að stofni til aðeins tvær húsagerðir. Flest allar lóðirnar eru afgirtar með steypnum grindverkum sem undirstika heildarmyndina.

Eftirarandi skipulagsforsendur voru hafðar að leiðarljósi:

samþykkt skipulag frá 1986 vegna hækkunar risþaka og gerð kvista
samþykkt skipulag frá 1988 varðandi garðskála
hugmyndir íbúa á svæðinu um að byggja anddyri, svalir og útgeymslur svo eitthvað sé nefnt.

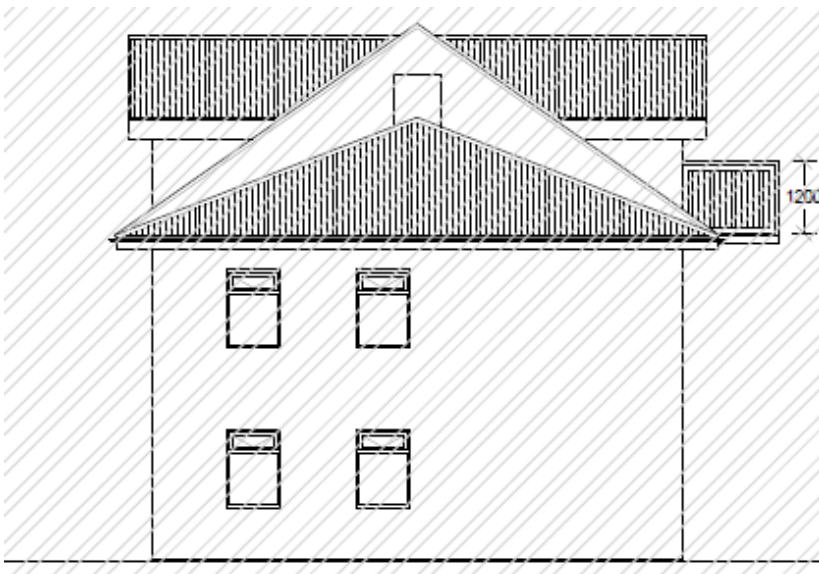
Húsagerðir á skipulagssvæðinu eru að stofni til tvær húsagerðir sem fyrr segir; íbúðahúsið á lóð nr. 83 fellur undir minni aðalhúsgerð B. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er boðið upp á við- og nýbyggingareiti bæði sunnan (garðstofur/útbyggingar) og norðan aðalhúshliðar.

Samkvæmt sérskilmálum (sérákvæðum skilmála) **Hækkun þakhæðar** skal hæð mænis vera mest 3,6 m yfir efstu plötu. Þá er skýrt tekið fram að fella megi tvær svalir í hliðar- eða gaffletti þaks. Séu þær felldar í hliðarfleti skal lengd þeirra ekki fara yfir 1/5 á lengd hússins fyrir hvora íbúð fyrir sig. Séu þær felldar í gaffletti má breidd þeirra ekki fara yfir 1/2 af breidd steyptra útveggja gafls. Dæmi um þetta má t.d. sjá á lóðum nr. 1 og 3 við Hólmgarð:



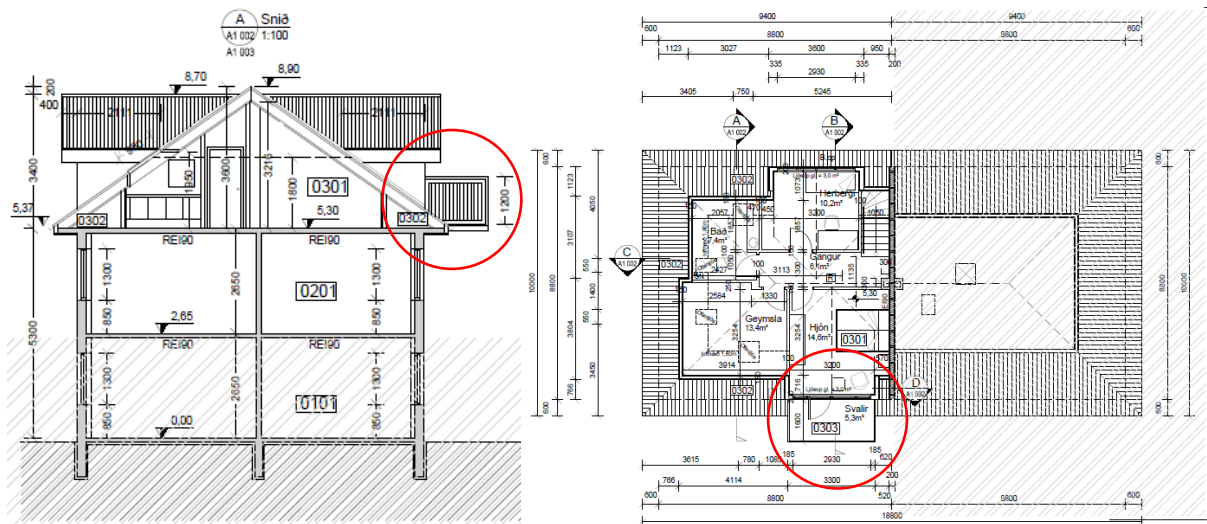
Á skýringamynd að ofan til hægri (sem fylgir skipulagsupprættinum) koma skýrt fram mismunandi útfærslur svala og viðbygginga. Samkvæmt gild. deiliskipulagi má setja tvo kvisti á hvora langhlið húss og má heildarbreidd hvors þeirra að hámarki vera 3,6m. Einnig má byggja svalir, opnar eða yfirbyggðar á suðurhlið efri hæðar að hámarki 2,8 m út frá húshlið. Lengd þeirra má vera að hámarki 4,5 m á hverja íbúð sé byggt um miðbik byggingarreits en 4,0 m að hámarki er þær eru staðsettar á útmörkum reits. Í sérskilmálum gild. deiliskipulags yfir **Garðstofur/úbyggingar** er heimilt að gera svalir ofan á þök garðstofa/úbygginga á 3. hæð.

Ljóst er samkvæmt þessu að ekki er heimilt skv. sérskilmálum gild. deiliskipulags að hengja nýjar svalir utan á útvegg húss út frá hækkaðri rishæð eins og upprættir hönnuða sýna með tilheyrandi uppbroti þakkants, sbr. útlit vestur sem sjá má á upprætti hönnuðar:



Ekki er gerð skipulagslegar athugasemdir við að hækka þak og byggja kvist svo fremi allar stærðir séu innan heimilda. Hinsvegar er ekki að sjá á uppráttum að gert sé ráð fyrir viðbyggingu til suðurs (garðstofu eða úbyggingu) og meðan svo er er ekki heimilt að koma fyrir nýjum svölum rishæðar á húsvegg þó ljóst sé að viðbygging út frá fyrstu og annarri hæð muni ekki rísa samhliða breytingum á 3. hæð / risi (sjá möguleika á útfærslum á skýringamyndum að ofan).

Með öðrum orðum: ekki er heimilt samkvæmt skilmálum deiliskipulags að koma fyrir utanáliggjandi nýjum svölum „sóló“ út frá 3. hæð / rishæð með tilheyrandi uppbroti þakkants þar sem svalirnar eru ekki á þaki viðbyggingar, burt séð frá stærð viðbyggingarreits garðstofu / úbyggingar.



Bústaðavegur 83 – Snið A ásamt grunnmynd rishæðar skv. uppráttum hönnuða dags. 06.04.2021.

Að lokum er vert að benda á leiðbeiningar HverfisSKIPulags sem brátt tekur gildi í hverfishlutanum, undir sérheftinu *svalir og útlitsbreytingar* er varðar útfærslu svala á útvegg framán kvisti. Þar koma fram mikilvægt atriði, m.a. að ef koma á fyrir svölum framán við nýja kvisti skulu svalirnar staðsettar í þakfleti svo koma megi fyrir spjöll á þakkanti og húshlið:



MYND 6
Hús þar sem mismunandi útfærsla er á svölum á útvegg og fyrir framán kvisti í þakfleti.

Breytingar á svölum breyta útliti húss og mikilvæg sérkenni geta raskast. Breytingin getur verið afgerandi og haft neikvæð áhrif en einnig verið látlaus og þannig haft litil áhrif eða jafnvel styrkt ríkjandi sérkenni hússins.

- Mikilvæg atriði**
- Svalir og breytingar á þeim skulu falla vel að byggingarstíl hússins
- Svalir á sömu hlið húss skulu vera samræmdar í útliti, staðsetningu og efnisvali
- Svalir skulu ekki fara út fyrir lóðamörk nema leyfi aðliggjandi lóðarhafa liggja fyrir
- Ef svalir fara alveg að lóðamörkum skal gæta lágmarksfjarlægðar skv. reglugerðum og tryggja að nýjar svalir rýri ekki gæði aðliggjandi svala

<https://skjol.hvsk.is/leidbeiningar/Leidb-Hvsk-Svalir-utlitsbreytingar.pdf>

Leiðbeiningarnar er varða þetta atriði eru í samhljómi við skilmála gildandi deiliskipulags sem framán greinir.

Niðurstaða

- Samræmist einungis að hluta skilmálum gildandi deiliskipulags sbr. umsögn að ofan:
 - Lengd þaksvala á hliðarfleti þaks er fyrir innan 1/5 af lengd húss en dýptin er 1.6m og um 1 m út fyrir þakbrún sem samræmist ekki skilmálum gildandi deiliskipulags.
 - Þakkantar aðalþaks og kvistþaka skulu að hámarki vera 0,2m að þykkt en samkvæmt upprætti er þakkantur á kvistþaki 0,377m.
 - Þakkvistir þurfa að vera samhverfir frá miðju á má staðsetja kvisti á 4 m bili út frá miðju þakflatar í hvora átt en kvistur á norður hlið nær 4,65 m frá miðju.
- Ekki er heimilt að koma fyrir utanáliggjandi nýjum svölum „sóló“ út frá 3. hæð / rishæð með tilheyrandi uppbroti þakkants.

f.h skipulagsfulltrúa, /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt.