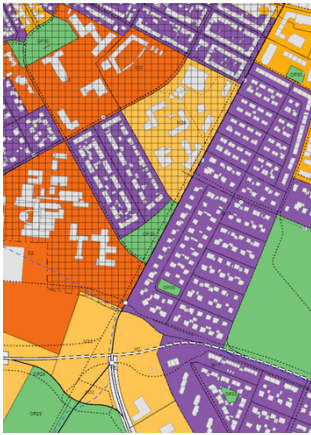




Reykjavík, 3. október 2024  
USK24060446

## Egilsgata 14 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Alexiu Bjarkar Lebas, dags. 29. júní 2024, um að setja svalir á íbúð 0201 í húsinu á lóð nr. 14 við Egilsgötu, samkvæmt uppdrætti, ódags. Einnig er lagt fram samkomulag þinglýstra eigenda að Egilsgötu 14, dags. 29. október 2023.



AR 2040



Loftmynd (2023)



Götumynd (2022)

### 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 Egilsgata 14 í skilgreindri íbúðarbyggð *ÍB12 Skólavörðuholt*.

Í aðalskipulagi er svæðið innan Hringbrautar sérstakt hverfisverndarsvæði þar sem markmið er m.a. að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni byggðar.

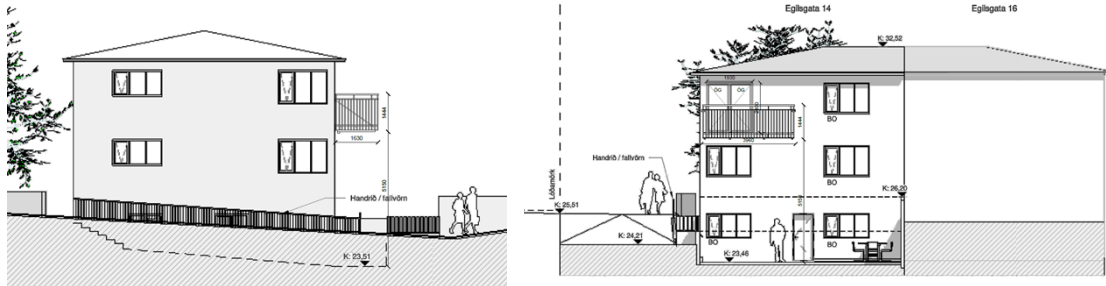
Deiliskipulag/Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag eða hverfisskipulag er í gildi fyrir reitinn. Byggingarleyfisumsóknir eru því grenndarkynntar þegar við á.

### Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að heimila nýjar svalir á bakhlið (suðvesturhlið) hússins nr. 14 við Egilsgötu, skv. meðfylgjandi uppdráttum. Svalir eru sýndar 4 m á lengd og 1,6 m djúpar frá útvegg. Glugga er breytt í svalahurð.



Hverfisvernd gildir fyrir svæðið og Egilsgata 14 er hluti af húsaröð meðfram Egilsgötu sem myndar nokkuð heildstæða götummynd. Nýjar svalir hafa þó ekki áhrif á útlit hússins frá götu.



Uppdrættir með fyrirspurn

Verið er að vinna hverfisskipulag fyrir gróin hverfi borgarinnar, eitt af öðru, en vinna við hverfisskipulag fyrir miðborgina er ekki enn hafin. Hverfisskipulag fyrir borgarhlutann *Hlíðar* tók hins vegar gildi nýlega en þar er að finna mörg hús sem byggð voru á sama tímabili og Egilsgata 14 (t.d. í Norðurmýri).

Í vinnunni við hverfisskipulag *Hlíða* var gerð greining á þeim eldri húsaagerðum sem þar eru og mótaður rammi fyrir byggingu nýrra svala á þær. Hannaðar voru svalir á þrjár mismunandi húsatýpur og gerir Reykjavíkurborg ráð fyrir því að bjóða upp á gjaldfrjálsa uppdrætti að þessum týpum fyrir þá lóðarhafa sem vilja bæta svölum á hús sín frá þessum tíma. Á vefsíðu borgarinnar segir m.a. um þessa vinnu fyrir *Hlíðar*:

*„Þó nokkuð mörg eldri hús í borgarhlutanum eru án svala en í gegnum tíðina hefur oft verið sótt um að setja svalir á slík hús. Að hanna svalir á hús í heildstæðri eldri byggð getur verið mjög vandasamt. Með tilkomu hverfisverndar á ákveðna byggðarluta þótti nauðsynlegt að hanna lausnir fyrir þessi hús svo að hægt væri að koma fyrir svölum til að bæta íbúðir í takt við nútímakröfur en um leið standa vörð um ásýnd byggðarinnar.*

*Með hverfisskipulagi *Hlíða* fylgja því teikningar að nýjum svölum sem samkvæmt skilmálum skipulagsins verður að nota ef útbúa á svalir á hverfisverndaða byggð í Rauðarárholti og hluta Norðurmýrar. Þannig má standa vörð um einkenni byggðarinnar en um leið bæta íbúðir á þessum svæðum. Teikningarnar eru gjaldfrjálsar fyrir íbúa og hönnuði og ekkert því til fyrirstöðu að þær séu notaðar á öðrum svæðum þar sem þær henta byggingarstíl húsa.*

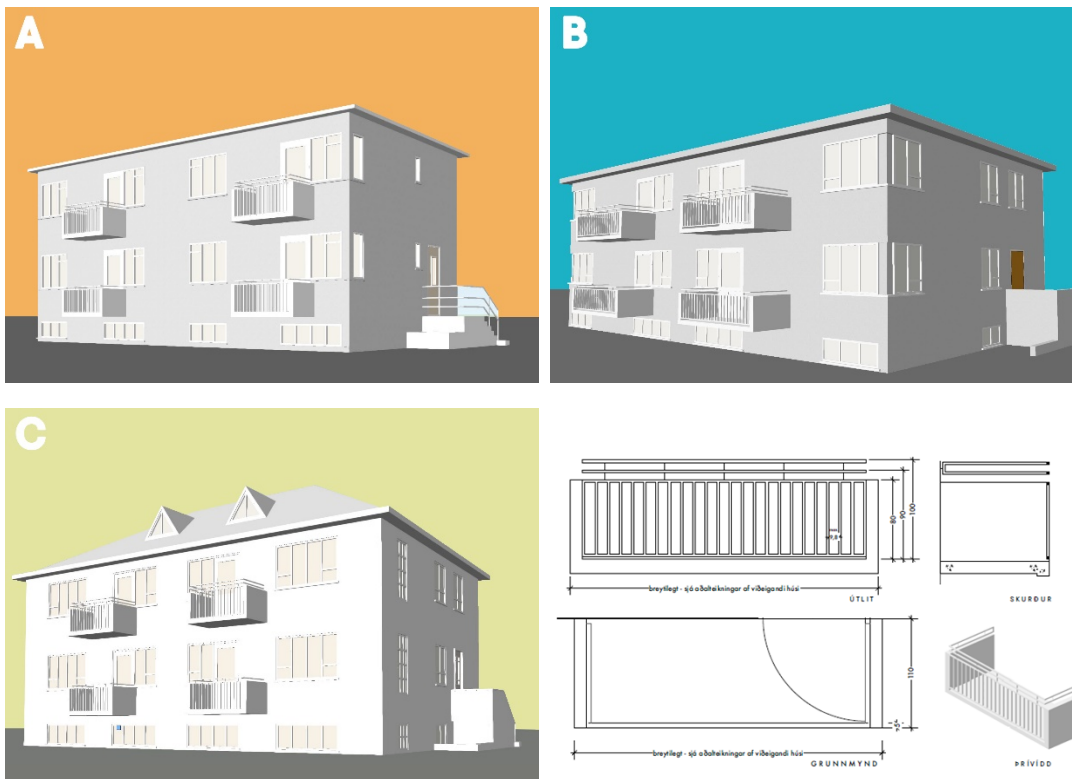
*Í Rauðarárholti eru þrjár húsaagerðir án svala. Fyrirmynd að formi og útfærslu svala var sótt til húsa frá svipuðum tíma sem byggð voru með svölum í upphafi svo að þær féllu vel að heildarsvip byggðarinnar. Með byggingu svala má auka aðgengi að útsvæðum, bæta gæði íbúða og tryggja um leið tvær flóttaleiðir úr íbúðum. Til að lágmarka skuggavarp á glugga fyrir neðan er gert ráð fyrir að svalir séu staðsettar til hliðar við glugga. Svalir eru forsteypt skúffa (gólf og skammhliðar) úr steinsteypu með sléttu ómáluðu yfirborði. Svalahandrið er úr galvanhúðuðu stáli og brunahelt gler skal vera í glugga og svalahurð.“*



Reykjavík



Á myndunum hér á eftir má sjá svalirnar á húsagerðirnar þrjár, en vakin er athygli á því að stærð þeirra er minni en í fyrirspurnarerindi, eða 1,1 m djúpar frá útvegg.



Þar sem húsið að Egilsgötu 14 er frá sama tímabili og húsin í Norðurmýri skulu nýjar svalir samræmast þessum leiðbeiningum hvað varðar stærð, hlutföll, staðsetningu og efnisval. Þá skal ný svalahurð taka mið af stíl glugganna á húsinu.

Vinna við uppdrættina stendur yfir en þeir eru ekki aðgengilegir enn. Skipulagsfulltrúi hvetur lóðarhafa til þess að fylgjast með framvindu mála á vefsíðu borgarinnar.

Rétt til að leggja fram uppdrætti vegna byggingarleyfis hafa þeir sem til þess hafa hlotið löggildingu. Viðkomandi veit hvaða gögn þarf að leggja fram með byggingarleyfisumsókn. Byggingarleyfi fellur úr gildi hafi byggingarframkvæmdir ekki hafist innan **12 mánaða** frá útgáfu þess.

### Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við byggingu svala en vegna hverfisverndar þarf að fara eftir leiðbeiningum um útfærslu sem settar eru fram í tengslum við hverfisskipulag *Hlíða*, sbr. framangreint.
- Sækja þarf um byggingarleyfi og umsókn yrði grenndarkynnt fyrir nágrönnum.

### f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri