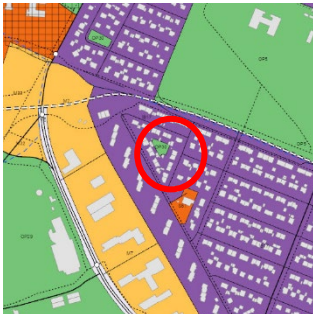




Reykjavík, 18. mars 2024

Engihlíð 6 – Byggingarleyfisumsókn (USK24020089)

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. febrúar 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 27. febrúar 2024 þar sem sótt er um leyfi til þess að rífa stromp, gera hurðargat í burðarvegg og utanhússklæðningu og einangrunar auk ýmissa innanhússbreytinga í húsi nr. 6 við Engihlíð. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 7. mars 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd



Engihlíð 6-8 (skjáskot af ja.is)

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 Engihlíð 6-8 í íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Engihlíð 6-8. Tillaga að hverfisskipulagi fyrir Hlíðarhverfi var í kynningarferli til 1. febrúar 2024 og verið er að vinna úr athugasemdum áður en það verður sent til gildistöku.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til byggingarleyfisumsóknar vegna Engihlíðar 6-8 þar sem Reykjavíkurborg rekur leikskólann Sóhlíð. Samkvæmt byggingarleyfisumsókn er ætlunin að rífa stromp, einangra húsið að utan og klæða það með áklæðningu auk annarra breytinga innandyra.

Engihlíð 6-8 var upphaflega íbúðarhús en var síðar breytt í leikskóla. Skólinn stendur því í fastmótaðri og heilsteyptri íbúðarbyggð sem tók að rísa á fimmta áratug 20. aldar. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa er áþekkt og þau eru af svipaðri gerð og hæð. Steinmulnings- eða skeljasandsáferð er ráðandi í byggðinni í þessum hverfishluta. Nokkur hús eru múrhúðuð og máluð, m.a umrætt hús við Engihlíð 6-8. Í gegnum tíðina hafa fáar útlitsbreytingar verið gerðar á byggingum aðrar en að þökum hefur sums staðar verið lyft og komið fyrir kvistum.

Í tillögum að nýju hverfisskipulagi, sem var auglýst frá 16.nóvember 2023 til 1. febrúar 2024 og mun taka gildi á næstu vikum/mánuðum er lögð mikil áhersla á að standa vörð um svipmót og yfirbragð byggðarinnar.

Í tillögu að skilmálum fyrir það svæði sem Engihlíð 6 -8 tilheyrir segir í skilmála sem heitir **ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD**

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.

Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining ef sú áferð var á húsinu í upphafi.

Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa.

Ef það þarf að einangra og klæða húsið að utan af byggingartæknilegum ástæðum s.s. vegna leka, steypuskemmda eða annars skal nota múrklæðningar af viðurkenndir gerð og skal áferð veggflata taki mið af upprunalegri gerð hússins.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags: [Svalir og útlitsbreytingar](#) er fjallað um klæðningar. Þar segir að

Við endurbætur og breytingar þarf að miða við upprunalegt efnisval húsa og aðliggjandi byggðar. Allur frágangur, svo sem við glugga, þakkant/þakrennur og svalir, ætti einnig miðast við upprunalega gerð, upprunaleg hlutföll og byggingarstíl hússins.

Í því ljósi þessa er lögð sérstök áhersla á að upprunalegt útlit og efnisnotkun sé virt enda eitt af mikilvægustu stíleinkennum byggðarinnar byggðarinnar í Hlíðum. Ef nauðsynlegt reynist að einangra og klæða húsið að utan er farið fram á að notuð verði og Múrklæðning við viðhald og endurnýjun hússins við Engihlíð 6-8.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í að húsið verði klætt með álklæðningu, sbr. umsögn að ofan.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið að öðru leyti.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hjá hverfisskipulagi Reykjavíkur