



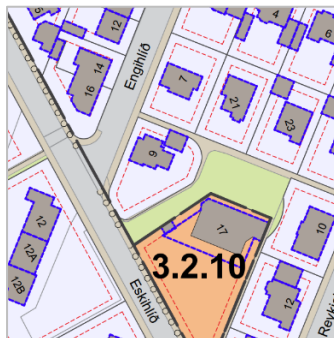
Reykjavík, 26. september 2024

Engihlíð 9 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. september 2024 var lögð fram fyrirspurn Stefaniú Sigfúsdóttur, dags. 21. ágúst 2024, um að hækka þak hússins á lóð nr. 9 við Engihlíð og setja á það kvisti ásamt því að gera svalir á þakhæð móti suðri, samkvæmt uppdr. Atrium, dags. 16. ágúst 2024. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. september 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPulag



Loftmynd

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. aðalskipulagi er Engihlíð 9 á svæði afmarkað fyrir íbúabyggð.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er hverfisSKIPulag fyrir Hlíðahverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Engihlíð 9 er innan skilmálaeiningar 3.2.1 í hverfisSKIPulagi Hlíðahverfis.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort heimilt sé að hækka þak og koma fyrir kvistum og þaksvolum skv. teikningum Atrium Arkitekta. Í greinargerð fyrirspurnarinnar kemur fram að núverandi þak og þakkantur samræmist ekki upprunalegri hönnun eða útliti annarra húsa í hverfinu. Því er lagt til að endurgera steiptan þakkant og færa þaklínu aftur fyrir hann í samræmi við upprunalegt útlit hússins.

Í skilmálalið hverfisSKIPulags um þakgerð og frágang þaks kemur fram að heimilt er að hækka þak en að mesta hæð þaks megi vera 3,6 m yfir efstu plötu. Þakgerð skal vera óbreytt og portbygging er ekki heimiluð. Sömuleiðis kemur fram að kvistir séu heimilaðir enda falli þeir að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni og samanlögð breidd þeirra skal ekki vera meiri en helmingur af miðlínu þaks.

Í sama skilmálalið kemur fram að halda skuli í steiptan þakkant og ef hann hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skuli halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt. Í skilmálatextanum er vísað í leiðbeiningarrit hverfisSKIPulags um þakbreytingar fyrir nánari útfærslu.

Með tilliti til ofangreinds er ljóst að heimilt er að hækka þak hússins við Engihlíð 9 og koma þar fyrir kvistum. Á uppdráttum sem fylgja umsókninni kemur fram að gert er ráð fyrir að þak muni

vera 3,8 m yfir efstu plötu en skilmálar hverfisskipulags heimila hækkun að 3,6 m og því þarf að aðlaga uppdrætti að þeim takmörkunum og tryggja að útfærsla kvista og þaksvala sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags. Þá falla þær hugmyndir sem fram koma í fyrirspurninni um að endursteypa þakkant í upprunalegum stíl mjög vel að skilmálum hverfisskipulags sem ætlað er að standa vörð um heildstætt yfirbragð byggðarinnar.

Alla skilmála hverfisskipulags fyrir Hlíðahverfi má finna á slóðinni <https://reykjavik.is/hverfisskipulag/hlidar> og leiðbeiningar hverfisskipulags á slóðinni <https://reykjavik.is/hverfisskipulag/leidbeiningar>

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í erindið.
- Í gildandi skipulagi er heimild fyrir hækkun þaks og kvistum en tryggja þarf að hæð þaks og fyrirkomulag kvista og þaksvala sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingbergsson, sérfræðingur hjá hverfisskipulagi