

Reykjavík, 21. des. 2023

Háagerði 33 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – USK23110255

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. nóvember 2023 var lögð fram fyrirspurn Ellenar Á. Björnsdóttur, dags. 20. nóvember 2023, ásamt greinargerð ódags., um breytingu á deiliskipulagi Háagerðis 1-79 og Sogvegur 98-106, sem felst í að setja kvist á framhlið hússins og reisa viðbyggingu, samkvæmt skissu ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 21.12.2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag.



Loftmynd

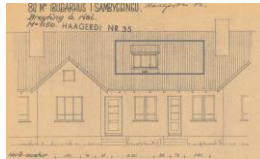
Skipulag í gildi

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. aðalskipulaginu er Háagerði 33 í skilgreindri íbúðarbyggð (IB35)

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag áreit 1.815 fyrir Háagerði 1-79 og Sogavegur 98-106, samþykkt í borgarráði þann 29. júní 1999 ásamt síðari breytingum. Vinna að hverfisskipulagi er í vinnslu.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um að stækka kvist á langhlið húss norðan megin.



Kvistur í sömu húsaröð, stækkun yrði sambærileg

Skissa í takt við kvist nr.39

Skissa tveir 180_cm kvistir.

Í sömu húsaröð (nr. 39) er einn kvistur á framhlið mjög stór, líklega um 3 metrar. Spurt er hvort heimilt sé að setja sambærilegan kvist á langhlið hússins að framan (norðanverðu) eða hvort heimilt væri að stækka núverandi kvist úr 140 cm í 180 cm og bæta við öðrum 180 cm kvist á sömu hlið svo nýting efri hæðarinnar verði betri.

Í gildandi skipulagi er eftirfarandi skilmálar um kvista og þakbreytingar.

- Nýtingarhlutfall fer yfir 0.6 á fáeinum lóðum. Almennt skal miða við að nýtingarhlutfall fari ekki yfir 0.6.
- Aðalkvistir verði allir sömu breiddar og upprunaleg útbýgging. Hæð mænis kvista verði 10 cm lægri en mænin aðalþaks. Þakhalli allra kvista í hverri húsaröð verði samræmdur og taki mið af þakhalla viðkomandi húss.
- Kvistir á aðalþaki verði ekki lengri en 180 cm langir. Heimilt er að setja tvo kvisti á hvora langhlið hvers húss. Þak þeirra verði samsíða aðalþaki, þakhalli verði samræmdur á hverri húsaröð og verði 10-15°
- Hvorki verði heimiluð hækkun aðalþaks húsa né breyting þakhalla.
- Gluggar verði samræmdir og þeim haldið í upprunalegri gerð. Gluggar á kvistum, útbýggingum og bilskúrum verði í samræmi við upprunalega glugga viðkomandi húss.
- Litir, efnisval og viðhald húsa í hverri röð verði samræmt. Allar breytingar skoðist í samhengi og taki mið af upprunalegu útliti húss.

Einnig skal fara eftir leiðbeiningum hverfisskipulagsins um þakbreytingar.

<https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-05/%C3%9Eakbreytingar.pdf>

Kvistir eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa. Almennt ættu kvistir að falla vel að þakgerð og byggingarstíl hvað varðar form, efni og frágang. Margar ólíkar útfærslur eru til af kvistum og þær hafa mikil áhrif á útlit bygginga. Útfærsla sem fellur vel að einu húsi á ekki endilega við á öðru. Kvistir auka birtu og bæta nýtingu þakrýma þar sem nýtilegur grunnflötur íbúða stækkar. Stórir kvistir gefa mesta nýtingu en bera gjarnan hús ofurlíði og raska hlutföllum þeirra.

Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks. Í umræddu skipulagi skal miðað við að hver einstakur kvistur sé ekki breiðari en 1,8 m. Líkt og nefnt er í leiðbeiningum ættu kvistir að vera dregnir inn frá útvegg um a.m.k. 50 cm nema framhlið kvists sé hluti af útvegg og slíkt sé hluti af upphaflegum byggingarstíl hússins og huga skal vel að skurðarpunktum.

Mörg dæmi eru fyrir því að hafa einn stærra kvist á norðanverðu þaki. Heimilt er að gera einn stóran kvist en skal hann þó ekki vera stærra en sem nemur helmingi af miðlínu þaks, miða skal við miðlínu skurðarpunkts aðalkvists. Huga þarf að hlutföll og gluggasetning sé í takt við upprunalegt útlit hússins. Samþykki þarf [allra eigenda](#) í húsaröðinni vegna samræmis á kvistum hússins. [sbr. 1. mgr. 30. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994.](#)

■ 30. gr.

□ Sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþyktri teikningu þá verður ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, ef um er að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti hússins.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að gera tvo kvista ef þeir samræmast skilmálum gildandi skipulags en fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar þar sem fjallað er nánar um útfærslur kvista. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni. hverfisskipulags fyrir þetta hverfi er langt komin.

Spurt er hvort útbýggingin megi vera viðbygging við húsið (þ.e. ekki sólskáli)

- Heimilaðar verði allt að 11 m² útbýggingar sunnan húsa. Útbýggingar verði samræmdar í hverri röð og taki mið af útliti húss. Þök skulu vera lítt hallandi og leyst neðan núverandi þakskeggs. Við gerð útbýgginga skal skoða skuggamyndun. Í sumum húsaröðum hentar að tvær útbýggingar standi saman. Ekki verði ráðist í útbýggingar að norðanverðu.

Sniðið: Leturgerð: Arial Nova Light

Sniðið: Leturgerð: Arial Nova Light, 11 pkt.

Ekki er tekið fram í skilmálum að viðbygging skuli vera sólskáli/garðskáli, en mikilvægt er að samræma útlit og efnisval í takt við byggingarstil hússins. Útbygging skal vera staðsett sunnan megin húss. Viðbyggingar skulu samræmdar í hverri röð og taka mið af útliti hússins og vera innan byggingarreits. Þök skulu vera lítt hallandi og neðan núverandi þakskeggs. Huga skal að skuggamyndun. Í sumum húsaröðum hentar að tvær útbyggingar standi saman líkt og sýnt kemur fram í skipulaginu og skal hún uppfylla byggingareglugerð.

Niðurstaða

- Nýtingarhlutfall húss er 0,6.
- Heimilt er að gera tvo 180_cm kvista.
- Heimilt er að gera einn stóran kvist en skal hann þó ekki vera stærri en sem nemur helmingi af miðlínu þaks, miða skal við miðlínu skurðarpunkts aðalkvists. Huga þarf að hlutföll og gluggasetning sé í takt við upprunalegt útlit hússins.
- Heimilt er að byggja viðbyggingu samkvæmt deiliskipulagi og þarf hún að uppfylla byggingareglugerð.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Laufey Björg Sigurðardóttir arkitekt / verkefnastjóri