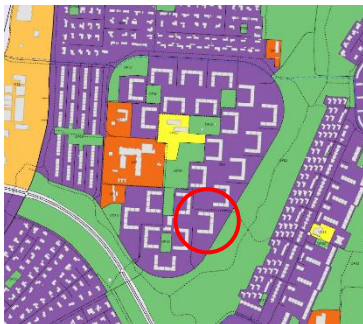




Reykjavík, 7. september 2023

Kónsbakki 4 - Byggingarleyfisumsókn - USK23070123

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. ágúst 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 15. ágúst 2023 þar sem sótt er um leyfi til að klæða austurhlið og vesturgafi með 2 mm sléttri álklaðningu á húsi nr. 4 við Kónsbakka. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 7. september 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag



Austurhlið Kónsbakka 2-16
(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 Kónsbakki 2-16 í íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Neðra Breiðholt sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022. Kónsbakki 2-16 er innan skilmálaeiningar 6.1.1 í hverfisskipulagi.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort heimilt sé að klæða fjölbýlishúsið við Kónsbakka 2-16 með álklaðningu á austurhlið og vesturgöflum. Með byggingarleyfisumsókn fylgir ástandsskýrsla sem unnin var af Verksýn í ágúst 2018 þar sem fram kemur að austurhlið hússins sé talsvert illa farin auk gafsins á Kónsbakka 2. Lagt er til að klæða báða húsgaflana og austurhliðina með álklaðningu en fara í hefðbundnar múrviðgerðir á öðrum hliðum.

Í skilmálalið hverfisskipulags um *útlitsbreytingar og viðhald* eru ákvæði um að frumgerð húss og sérkennum skuli ekki raska ónauðsynlega. Þar segir: „Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.“ Þar kemur einnig fram að fjölbýlishúsabyggðin í Bökkunum er hverfisvernduð og því mikilvægt að við viðhald húsa sé haft í huga að raska sérkennum byggðarinnar sem minnst. Í skilmálalið um verndarákvæði er fjallað nánar um á hvaða grundvelli svæðið er hverfisverndað. Þar er fjallað um skipulagslega og byggingartæknilega sérstöðu hverfisins, þ.e. form og fyrirkomulag bygginga, áherslu á aðskilnað gangandi og hjólandi vegfarenda og nýjung í byggingaraðferðum á þessum tíma með forsteyptum einingum.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalor og útlitsbreytingar er fjallað um klæðningar á eldri hús. Þar segir að klæðningar geti haft neikvæð áhrif á útlit húsa og að stíleinkenni geti tapast.

Nauðsynlegt sé að sýna fram á nauðsyn þess að klæða hús og jafnvel takmarka klæðningu við ákveðnar hliðar. Þar kemur sömuleiðis fram að ekki sé heimilt „að klæða steipt hús sem falla undir hverfisvernd, verndun byggðarmynsturs/götumyndar eða fá miðlungs- eða hátt varðveislugildi í húsakönnun.“

Við mat á því hvort heimila eigi áklæðningu á hluta fjölbýlishússins við Kóngsbakka 2-16 þarf að líta til margra hluta. Húsið telst ekki hafa sérstakt varðveislugildi samkvæmt byggðakönnun borgarsögusafns sem er fylgiskjal með hverfisskipulagi. Einnig þarf að líta til þess að ákvörðun um hverfisvernd á fjölbýlishúsabyggðinni sem heild er fyrst og fremst byggð á skipulagslegri- og byggingartæknilegri sérstöðu. Þá hafa nokkur fjölbýlishús á svæðinu þegar verið klædd með áklæðningu á undanförunum árum sem þó stóð ekki í vegi fyrir því að sett væri hverfisvernd á byggðina. Af þessu má ráða að klæðning á húsið hefur lítil áhrif á þau atriði sem liggja til grundvallar hverfisverndinni á svæðinu. Í þessu ljósi er talið eðlilegt að túlka texta leiðbeiningarinnar, um bann við klæðningu á hverfisvernduð hús, sem svo að það gildi fyrst og fremst þar sem hverfisvernd er ætlað að vernda útlitseinkenni tiltekinna húsa.

Eftir stendur að almennt er ætlast til þess að við viðhald sé frumgerð húss raskað sem minnst, sbr. skilmála um útlitsbreytingar og viðhald. Þó þarf um leið að taka eðlilegt tillit til þess að eigendum sé gert kleift að viðhalda húsum sínum á hagkvæman og góðan hátt.

Það er því niðurstaða skipulagsfulltrúa að heimilt sé að klæða þær hliðar hússins Kóngsbakka 2-16 sem sótt er um í byggingarleyfisumsókn, enda mjög illa farnar eins og kemur fram í ástandsskýrslu. Með hliðsjón af skilmálum hverfisskipulags, sem áður hafa verið nefndir, um útlitsbreytingar, viðhald og verndarákvæði er lögð áhersla á að hugað sé vel að því að klæðningin falli sem best að litum, formum og steiptu útliti fjölbýlishússins og að allur frágangur sé vandaður svo heildarásýnd hússins sé ekki raskað meira en þó er nauðsynlegt.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við umsóknina.
- Lögð er áhersla á að klæðning falli sem best að litum, formum og öðru útliti hússins og vandað sé til frágangs.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hjá hverfisskipulagi