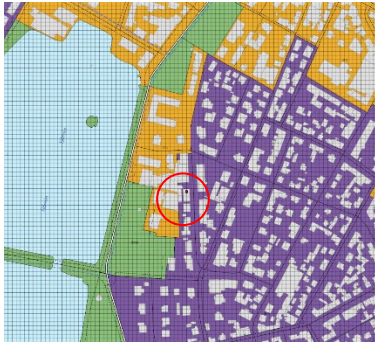




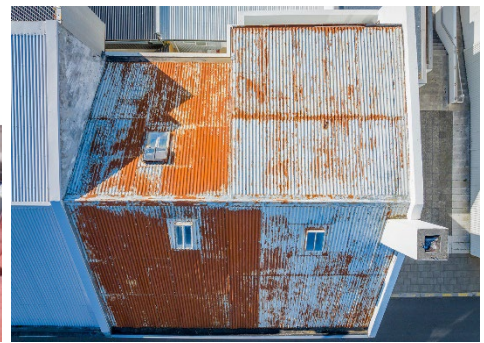
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. apríl 2024 var lögð fram fyrirspurn Vinnustofunnar Þverár ehf., dags. 20. mars 2024, ásamt bréfi, dags. í febrúar 2024, um endurnýjun og breytingu á þaki hússins á lóð nr. 18 við Laufásveg, samkvæmt uppdrætti Vinnustofunnar Þverár ehf., ódags. Einnig er lögð fram ljósmynd af þaki hússins. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18.maí 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd, Langagerði 7



Ljósmynd af núverandi þaki

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022 er Laufásvegur 18 í skilgreindri íbúðabyggð (ÍB10).

Deiliskipulag/hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn. Byggingaleyfisumsóknir þarf að grenndarkynna.



18a 18

Innsendar myndir útlit að götu - fyrir breytingu,



18 18a

Útlit að garði fyrir breytingu

Um byggðina

Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, sérkennum og fagurfræðilegum áherslum byggingar en jafnframt hvert fordæmisgildi tillögunnar er. Umhverfið er sögulegt, íbúðarhús reisuleg og garðar grónir.

Húsið að Laufásvegi 18-18a er steinsteypt hús byggt árið 1940 samkvæmt fasteignaskrá og teiknað af Arinbirni Þorkelssonar, húsið var upphaflega tvær hæðir ásamt kjallara að götu en 3 hæðir að garði. Einni hæð var bætt ofan á húsið 1954. Kvistur var heimilaður á 18A árið 2003, einnig hefur verið gerðar breytingar á þakíbúð Laufásvegur 18A.

Umsögn

Beðið er um álit skipulagsfulltrúa vegna breytinga að Laufásvegi 18. „Laufásvegur 18 og 18A eru sambyggð hús og samræmd í útliti. Við endurnýjun þaks Laufásvegur 18A fyrir nokkrum árum var settur kvistur á götuhlið hússins til austurs og þakhluti til vesturs hækkaður og gerðar svalir á þakhæð.“

Í fyrirspurninni kemur fram að óskað er eftir sambærilegum breytingum og gerðar hafa verið á 18A og samræma heildarútlit hússins. „Nauðsynlegt er að endurnýja þak hússins Laufásvegur 18 sem orðið er mjög ryðgað og í

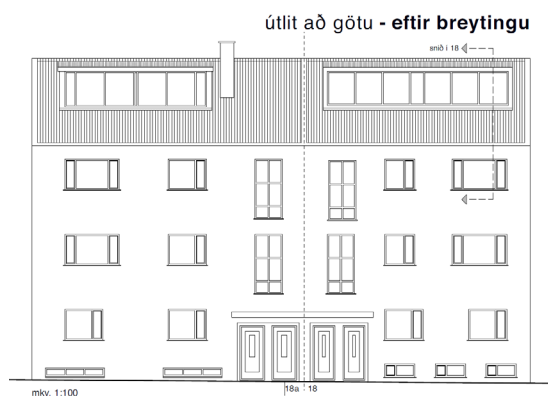
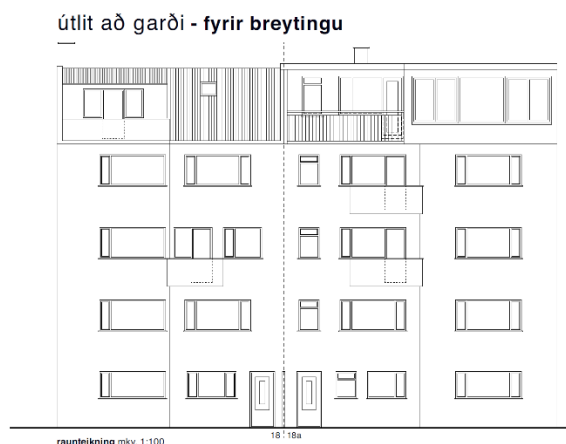
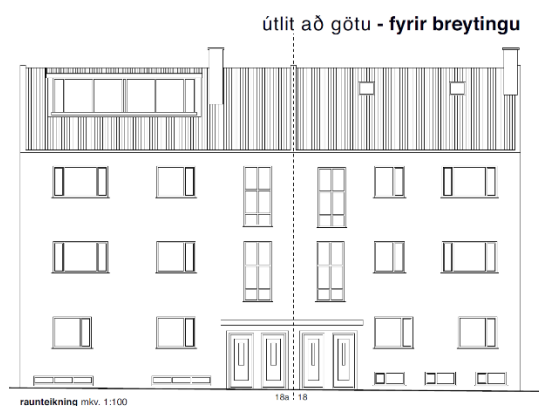
raun ónýtt. Því er óskað eftir leyfi til að setja kvist á götuhlið þaksins, hækka garðhlið þaksins og gera þar svalir til samræmis við nú þegar gerðar breytingar á sambyggingunni Laufásvegur 18A.

Ein íbúð er á þriðju hæð og í risi. Í risi er eitt herbergi og baðherbergi íbúðar 0301. Baðherbergið er nú tæplega nothæft því þar er takmörkuð lofthæð og varla hægt fyrir fullorðna manneskju að komast í baðkarið, engin sturta er til staðar. Kvistur að götuhlið leysir þennan vanda.

Hækkun þaksins til vesturs gefur möguleika á auka herbergi með svölum. Frá rishæð verður þá frábært útsýni yfir Listasafn Íslands, Reykjavíkurtjörn og mjög fallega byggð við Tjarnargötu, Ráðhús Reykjavíkur og aðrar merkisbyggingar í Kvosinni.

Einnig yrði sótt um svalir til vesturs á neðri hæð íbúðar 0301, stækkun svala íbúðar 0201 og svalir á íbúð 0101, sem jafnframt yrði skyggni yfir inngangi garðmegin.

Breyting þaksins krefst ekki frekari breytinga íbúðarinnar 0301 og ekki er sótt um fjölgun íbúða í húsinu. Eingöngu er verið að fullnægja nútímakröfum um frábærar íbúðir í miðbænum.“



Innsend teikning - útlit að götu, fyrir og eftir

Innsend teikning - útlit að garði, fyrir og eftir

Gerðar hafa verið breytingar á Laufásvegi 18A, fyrirhugaðar breytingar á Laufásvegi 18 taka mið að þeim og falla vel að húsi. Kvistir og þaksvalir geta aukið birtu, öryggi og notagildi þakrýma. Huga þarf að því að þó stórir kvistir gefa mesta nýtingu geta þeir borið hús ofurliði og raskað hlutföllum þeirra. Í umræddri fyrirspurn er kvisturinn þó nokkuð stærri en á þakfleti Laufásvegur 18A. Í leiðbeiningum hverfisskipulags kemur fram að samanlögð breidd kvista skuli ekki vera meiri en ½ af miðlínu þaks. Hins vegar er sá kvistur sem nú þegar er heimilaður á 18A stærri en gert er ráð fyrir í leiðbeiningum um kvista, ekki munu verða gerðar athugasemdir að hann sé hafður í sömu hlutföllum og sá sem fyrir er. Bent er á til hliðsjónar leiðbeiningar hverfisskipulags um þakbreytingar.

<https://skjol.hvsk.is/leidbeiningar/Leidb-Hvsk-Thakbreytingar.pdf>

Innsend tillaga fellur vel að eldri byggingu og svalir falla vel að lóðréttum línunum, gluggasetningu og ríkjandi samhverfu þannig að útliti þess er ekki raskað og mynda þær ákveðna heild með tilliti til útlits hússins. Ekki er sýnd dýpt svalanna í fyrirspurninni en huga þarf að því að þær samræmist þeim svölum sem til staðar eru. Við gerð svala skal hafa eftirfarandi í huga, svalirnar skulu vera algjörlega sjónrænt samhangandi, óháð því hvaða aðferð er notuð við smíði svalanna. Sýnilegur burður, eins og súlur eða skástífur, undir svalagólfi skal ekki leyfður. Bent er á leiðbeiningar hverfisskipulags um svalir. <https://skjol.hvsk.is/leidbeiningar/Leidb-Hvsk-Svalir-utlitsbreytingar.pdf>

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við fyrirspurnina þó með vísan til ofangreinds.
- Sækja þarf um byggingaleyfi fyrir framkvæmdinni.
- Byggingaleyfisumsóknir þarf að grenndarkynna.

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.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Laufey Sigurðardóttir arkitekt / verkefnastjóri