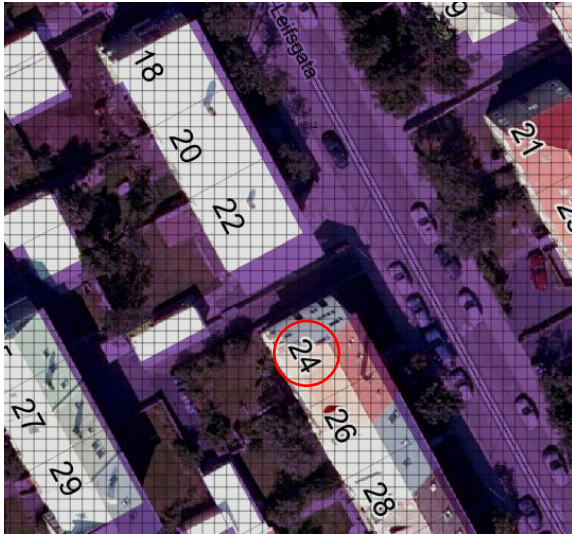




Leifsgata 24 – fyrirspurn

Lögð fram fyrirspurn Arnars Arnarsonar, dags. 23. mars 2023, um breytingar á kvisti og setja utanáliggjandi svalir á suðvesturhlíð hússins á lóð nr. 24 við Leifsgötu (til vara er aðeins sótt um breytingar á kvisti, samkvæmt tillögu/skissu 2, ódags.) ásamt því að sikka/stækka glugga á norðurhlíð hússins, tillögu/skissu 1, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Leifsgötu 24 borgarluta 2 Miðborg og er á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB12 Skólavörðuholt.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag í gildi. Því þarf að grenndarkynna allar byggingaleyfisumsóknir.

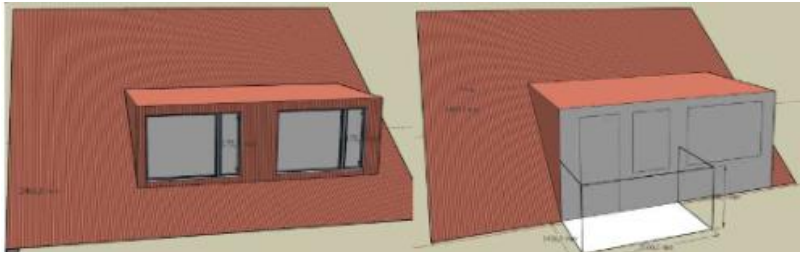
Umsögn

Húsið á lóð nr. 24 við Leifsgötu er fjölbýlishús, byggt árið 1945 skv. fasteignaskrá. Óskað er álits skipulagsfulltrúa á breytingum á kvisti og gerð svala á suðvesturhlíð hússins. Þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi á lóðinni þarf að skoða erindið út frá byggðamynstri, þéttleika og yfirbragði byggðar auk fagurfræðilegum áherslum byggingarinnar sem heild. Við breytingar á eldri húsum skal ávallt taka mið af upprunalegum arkitektúr og útliti hússins. Allar byggingaleyfisumsóknir þarf að grenndarkynna.

Innan Hringbrautar er í aðalskipulagi skilgreind hverfisvernd innan Hringbrautar. Markmið hverfisverndar er að varðveita og styrkja heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gerir hann að einstökum og eftirsóknarverðum stað í alþjóðlegu samhengi og að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni. Markmiðinu skal náð með því að gætt verði ýtrustu varúðar við þróun byggðar innan svæðisins og að meginmarkmiðum borgarverndunarstefnu verði fylgt eftir í hvívetna. Svipmóti húsa, verði sem minnst raskað og endurbyggingu miðist sem mest við upphaflega gerð hússins, t.d. varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak. Sama gildir t.a.m. um afmörkun lóða, svo sem garðveggi og girðingar.

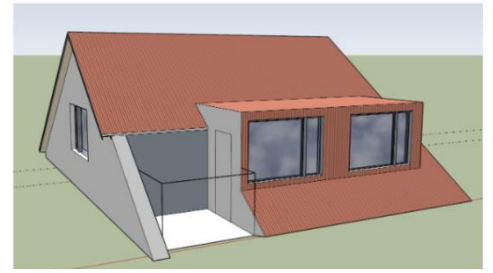
Húsin á reitnum eru skilgreind í aðalskipulagi sem samstæður húsa og heildir sem lagt er til að venda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegra sérstöðu þeirra. Því er lögð áhersla á að útlit þeirra að götu raskist sem minnst. Að því sögðu skal einnig að huga að útliti þeirra og ásýnd garðmegin, að hún sé í ekki í hrópandi ósamræmi við það sem er götumegin.

Í fyrirspurninni eru lagðar fram tvær tillögur að breytingum á kvistum og byggingu svala. Fyrri tillagan gerir ráð fyrir svölum framan við kvist. Vísað er í að slíkar svalir hafi verið gerðar á Leifsgötu 30. Seinni tillagan gerir ráð fyrir svölum til hliðar við núverandi kvist þar sem þakið er rofið. Báðar tillögur gera ráð fyrir rof á þakkanti.



Þak í dag

Fyrri tillaga



Seinni tillaga

Fyrir sjálfstæðar íbúðir í þakrými er skylt að vera með svalir í þaki. Ekki eru gerðar athugasemdir við byggingu svala í risi en þær þurfa samt sem áður að falla vel að byggingunni og virða upprunalegt útlit hennar og arkitektúr. Svalir við Leifsgötu 30 eru ekki vel heppaðar og ætti ekki að taka til fyrirmyndar í þessu tilfalli. Hér á að byggja svalir sem falla inn í þakið og hafa sem minnst áhrif á ytra útlit hússins til að raska sem minnst svipmóti húss og umhverfis.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags, sem fjalla um þakbreytingar vegna hækkun þaks og breytingar vegna kvista, þakglugga og þaksvala, segir að þaksvalir ætti að staðsetja þannig að þakið standi áfram sem heildstæður flötur og ættu ekki að fara útfyrir þakkant nema það sé hluti af upprunalegum byggingastíl hússins. Miklvægt væri að útlínur og form þaksins fái að njóta sín og því ætti handrið þaksvala almennt að vera létt og gegnstætt, t.d. fingerð stálrimlahandrið: <https://skjol.hvsk.is/leidbeiningar/Leidb-Hvsk-Thakbreytingar.pdf>

Miðað við leiðbeiningar eru báðar útfærslur í fyrirspurn slæmar, hvorug þeirra er í stíl við núverandi hús þar sem báðar gera ráð fyrir rof á þakkanti og miklum breytingum á ytra útliti hússins.

Á reitnum eru þaksvalir á Eiríksgötu 17 dæmi um betur heppnaðar þaksvalir, sem eru í meira samræmi við fyrrnefndar leiðbeiningar. Þar er þakkantur órofinn þótt vissulega hefði mátt útfæra handriðið öðruvísi. Ekki verður séð að þær svalir séu neitt síðri en þær sem byggðar hafa verið á Leifsgötu 30.



Niðurstaða

- Ekki eru gerðar athugasemdir við byggingu svala í risi en þær þarf að útfæra á annan hátt en lagt er til í fyrirspurn.
- Bent er á leiðbeiningar hverfisskipulags vegna þakbreytinga vegna hækkunar þaks og breytingar vegna kvista, þakglugga og þaksvala: <https://skjol.hvsk.is/leidbeiningar/Leidb-Hvsk-Thakbreytingar.pdf>
- Byggingaleyfisumsókn þarf að grenndarkynna, þegar og ef hún berst.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri