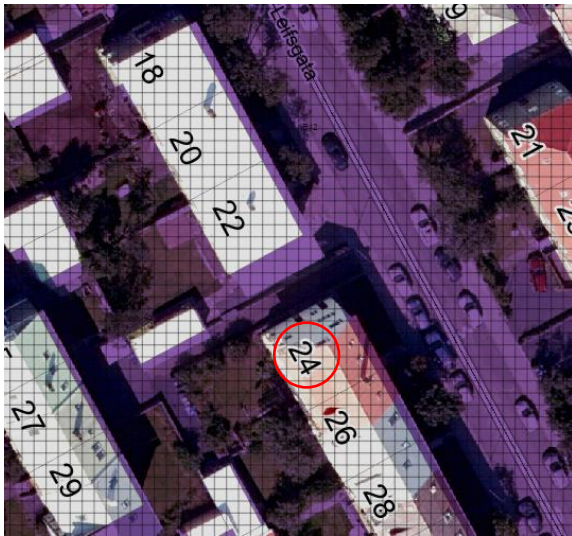




Varðar: Leifsgata 24 – fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17. maí 2023 var lögð fram fyrirspurn Arnars Arnarsonar, dags. 23. mars 2023, um breytingar á kvisti og setja utanálggjandi svalir á suðvesturhlið 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 norðurhlið hússins, tillögu/skissu 1, ódags. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 4. maí 2023. Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt uppfærðri tillögu, 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 borgarhluta 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 suðvesturhlið 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.

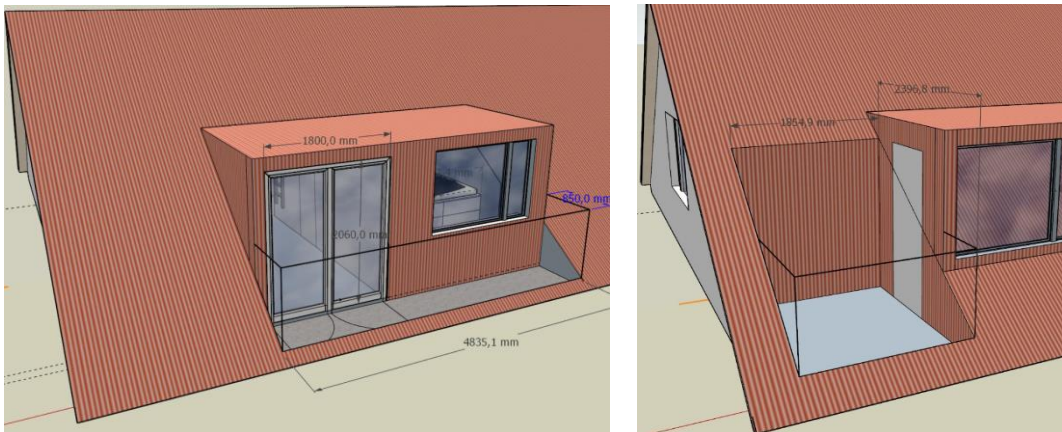
Innan Hringbrautar er í aðalskipulagi skilgreind Hverfisvernd innan Hringbrautar. Markmið hverfisverndar er að varðveita og styrkja heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gerir hann að einstökum og eftirsóknarverðum stað í alþjóðlegu samhengi og að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni. Markmiðinu skal náð með því að gerð 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.

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. Í leiðbeiningum hverfisskipulags, sem fjalla um þakbreytingar vegna hækkun þaks og breytingar vegna kvista, þakglugga og þaksvala, segir að þaksvallir 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. Mikilvægt væri að útlínur og form þaksins fái að njóta sín og því ætti handrið þaksvala almennt að vera létt og gegnstætt, t.d. fingerð stálrímlahandrið: <https://skjol.hvsk.is/leidbeiningar/Leidb-Hvsk-Thakbreytingar.pdf>

Í fyrirspurninni voru lagðar fram tvær tillögur að breytingum á kvistum og byggingu svala sem voru báðar slæmar, hvorug í stíl við núverandi hús þar sem þær gerðu báðar ráð fyrir rof á þakkanti og miklum breytingum á ytra útliti hússins. Fengu þær tillögur neikvæða umsögn.

Nú hafa verið lagðar fram nýjar tillögur að svölum sem báðar falla inn í þakið með órofum þak-kanti, bæði við gaff og hlið. Ekki eru gerðar athugasemdir við þessar útfærslur, enda í samræmi við fyrrnefndar leiðbeiningar. Mikilvægt er að handrið svala sé létt og gegnsætt til að raska heildarsvip hússins sem minnst.



Nýjar tillögur að þaksvölum

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar athugasemdir við nýjar tillögur að þaksvölum, enda í samræmi við leiðbeiningar Hverfisskipulags sbr. umsögn.
- Byggingaleyfisumsókn þarf að grenndarkynna, þegar og ef hún berst.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri