

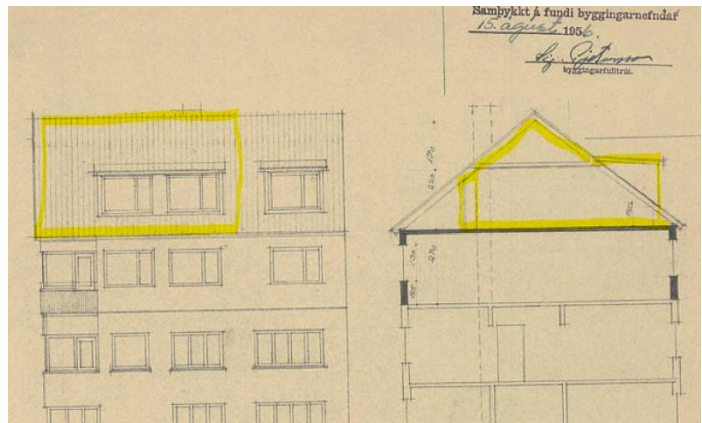
Reykjavík, 24. ágúst 2023

### Leifsgata 24 – fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. ágúst 2023 var lögð fram fyrirspurn Arnars Arnarsonar, dags. 19. júlí 2023, ásamt bréfi, dags. 19. júlí 2023, um að setja svalir og hækka lofthæð í risibúðinni í risi hússins á lóð nr. 24 við Leifsgötu þannig að hún fái samþykkt. Erindi fylgir bréf frá hönnuði dags. 5. júní 2023.



Mynd 1. Húsaröðin við Leifsgötu 24 - 30.



Mynd 2. Teikningar af Leifsgötu 24, risibúð merkt inn með gulum ramma.

### 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 en risibúðinni var bætt við um áratug seinna. Óskað er álits skipulagsfulltrúa um að útbúa svalir og um hækkun þaks í húsinu við Leifsgötu 24 til þess að ósamþykkt íbúð geti orðið samþykkt. Búið er að samþykja útfærslu svara og vísað er í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 1. júní 2023. 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 yfstrustu 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.

Íbúðin sem um ræðir er skráð 45 m<sup>2</sup>. Þakið er tvíhalla og því er íbúðin undir súð bæði á norðaustur - og suðvestur hlið hússins. Í fyrirspurn er spurt hvort að íbúðin sem er ósamþykkt, geti orðið samþykkt ef að þak yrði hækkað og gerðar yrðu svalir á suðvestur hlið hússins. Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 segir um lofthæð í þakíbúðum:

„Lofthæð í íbúðarherbergjum og eldhúsi skal vera a.m.k. 2,50 m að innanmáli mælt frá fullfrágengnu gólfi að fullfrágengnu lofti. Heimilt er að víkja frá þessu ef meðalhæð herbergis er minnst 2,20 m og lofthæð minnst 2,50 m í að minnsta kosti 2/3 hluta þess. Í þakherbergjum og kvistherbergjum íbúða má meðalhæð minnst vera 2,20 m, enda sé lofthæðin minnst 2,50 m í að minnsta kosti þriðjungu herbergis.“

Teikningar sem fylgdu fyrirspurn eru ófullnægjandi en þar að auki er varhugavert að fara í hækkun þaks eingöngu í húsi við Leifsgötu 24 þar sem að húsin við Leifsgötu 24, 26, 28 og 30 eru í sömu húsaröð. Hugsa þarf framkvæmdina með heildstætt útlit húsaraðarinnar í huga og því þyrfti að hækka þök við Leifsgötu 26 til 30 í samræmi við hækkun þaks við Leifsgötu 24. Þar að auki skal athuga að húsið við Leifsgötu 28 var byggt árið 1925 en hús byggð 1925 eða fyrr eru háð umsögn minjastofnunar Íslands.

## Niðurstöður

- Ekki er hægt að fallast á erindið en skoða mætti hvort leyft yrði að hækka öll þök húsaraðarinnar við Leifsgötu 24 – 30 samtímis til þess að varðveita götummynd. Hækkunin þyrfti því að vera hugsuð heildstætt og mikilvægt yrði að halda í upprunalegt útlit húsanna en einnig huga að hverfisvernd á svæðinu sem og húsavernd á húsi við Leifsgötu 28.

F.h. Skipulagfulltrúa Reykjavíkur,

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar