

Leifsgata25 – USK24020181

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. febrúar 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 27. febrúar 2024 þar sem sótt er um leyfi að bæta við kvist á norðurhlíð einbýlishús á lóð nr.25 Leifsgötu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Loftmynd, Borgarvefsjá 2023.



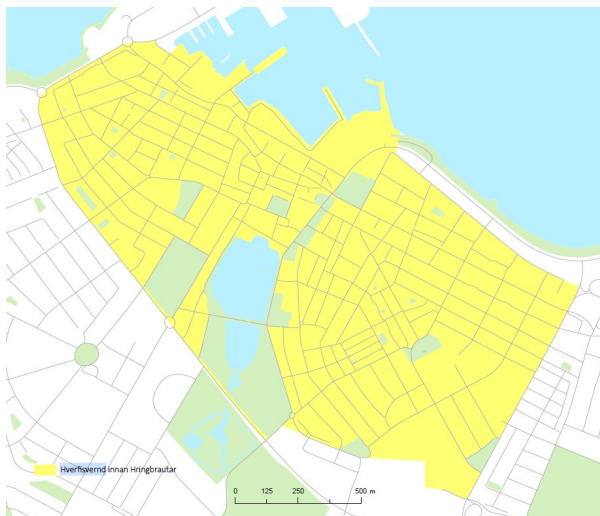
Leifsgata 25, skjáskot af ja.is 2023.

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 Leifsgata 25 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB12), í Skólavörðuholti.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn og eru byggingarleyfisumsóknir grenndarkynntar þegar við á.

Þegar fjallað er um byggingarleyfi á lóð á svæði þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag skal taka mið af stefnu aðalskipulags um þéttleika, byggingarmagn og yfirbragð byggðar á svæðinu, auk þess sem áhrif viðkomandi byggingar á götummynd, útsýni, skuggavarp, þjónustustofnanir, bílastæðabörf og umferðarsköpun eru metin. Ef ekki liggja fyrir skilmálar um svæðið í aðalskipulaginu skal taka tillit til hæðar nærliggjandi húsa við sömu götu og / eða nýtingarhlutfalls á viðkomandi götureit, auk þess sem áhrif á fyrrgreinda þætti skulu metin. Í tilvikum sem þessum **skal fara fram grenndarkynning** og þess skal ávallt gætt að framkvæmdin leiði aðeins til óverulegra breytinga á byggðamynstri hverfisins. Jafnframt þessu skal ávallt meta heildaráhrif uppbyggingar á aðliggjandi byggð og umhverfi.



Svæðið innan Hringbrautar er skilgreint sem verndarsvæði skv. hverfisverndarákvæðum skipulagslaga (bindandi stefna). (ASK 2040, B2: Borg fyrir fólk- forsendur og skýringar)

Lóðin fellur innan svæðis sem er skilgreint sem hverfisverndarsvæði sbr. grein 6.3.i. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skulu miðast við að söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki og heildarsviptomíti gróinna hverfa verði ekki raskað.

Til eru rammaskilmálar frá 1988 fyrir reitinn, sem afmarkast af Egilsgötu, Barónsstíg, Eiríksgötu og Þorfinnsgötu. Tilgangur þeirra skilmála var að ná utan um breytingar og viðbætur á reitnum með það í huga að varðveita heildaryfirbragð byggðarinnar.

Fyrirspurn

Sótt er um leyfi að bæta við kvisti á norðurhlið einbýlishús á lóð nr. 25 Leifsgötu. Meðfylgjandi er teikning sem sýnir tillögu að kvisti.



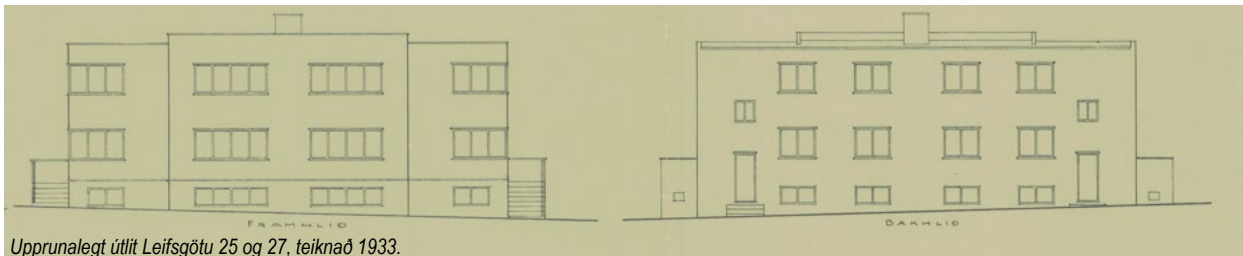
Tillaga að breytingu - útlit til norðurs. Skala arkitektar



Útlit til suðurs. Breyting frá 1957.

Umsögn

Byggðin er nokkuð þétt, heildstæð og gróin og byggðist upp á árunum 1930-1940. Byggðamynstrið einkennist í upphafi af ákveðnum byggingarstíl „fúnkis“ 3-4 hæðir með flötu þaki eða valmapaki. Uppröðun húsa er regluleg meðfram götu og minni skúrar víða innar á lóðum. Bárújárnsklædd valmapök eru einkennandi fyrir svæðið svo og steiptar gluggaumgjarðir, oft hvítmálaðar, ásamt einstaka „fúnkis“-stílbrogðum. Breytingar hafa verið gerðar á þökum flestra þeirra húsa sem upphaflega voru með flötu þaki. Þakbreytingar hafa flestar verið í takti við byggingarstíl húsanna og byggðamynstur. Svæðið er mjög þéttbýlt og garðar eru víða vel gróinir.



Upprunalegt útlit Leifsgötu 25 og 27, teiknað 1933.

Húsið að Leifsgötu 25 var byggt árið 1933 eftir teikningu Þóris Baldvinssonar. Árið 1957 var breyting gerð á húsinu, þar sem einni hæð og valmapaksrisi var bætt ofan á upprunalega byggingu. Á þaki hússins hefur verið komið fyrir kvistum, á suðurhlið er stór kvistur með svölum og á austur hliðinni er lítill kvistur. Nýr kvistur er í sama stíl og kvistur sem er á norðurhlið samliggjandi húss, Leifsgötu 27. Kvisturinn er þó lengri en er sömu stærðar og sá á suðurhliðinni. Í fyrirspurninni eru færð rök fyrir því að kvistar á norðurhlið hússins þurfi ekki að vera eins hvað stærð og útlit varðar, þar sem suðurhliðin er ekki samhverf á milli húsanna tveggja.

Breytingin sem var gerð á húsunum árið 1957 er ekki í anda þess sem var gerð á öðrum húsunum í nágrenninu og er erfitt að halda öðru fram en að þessi nýi kvistur sé svolítið í anda þess og hefði alveg eins geta verið hannaður með breytingunni. Þar sem um bakhlið er að ræða á húsi sem fyrir er ósamhverft er erfitt að gera athugasemd við þessa viðbót.

Eigendum húsa sem byggð voru 1940 eða fyrr sem hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa er skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið. Liggja þarf fyrir umsögn Minjastofnunar og grenndarkynna þarf byggingarleyfisumsókn.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.