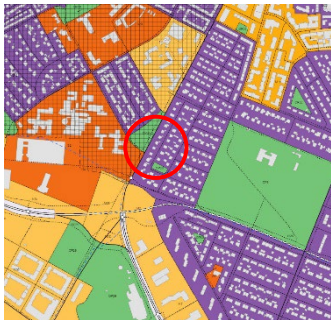




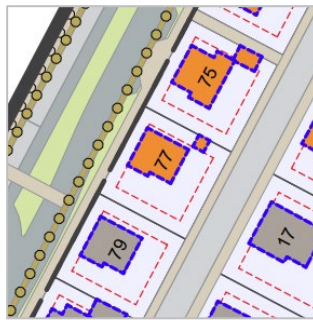
Reykjavík, 3. október 2024

Snorrabraut 77 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. september 2024 var lögð fram fyrirspurn Hildar Bjarnadóttur, dags. 6. júlí 2024, um að framlengja þakflöt hússins á lóð nr. 77 við Snorrabraut yfir núverandi svalir 2. hæð, samkvæmt tillögu, ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 3. október 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPulag



útlit suður ef þetta yrði heimilað

Úr innsendum gögnum



útlit suður ef ekki er farið yfir svalir á 2 hæð

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 Snorrabraut 77 íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er hverfisSKIPulag fyrir Háteigshverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Snorrabraut 77 er innan skilmálaeiningar 3.1.1 í hverfisSKIPulagi Hlíðahverfis.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því hvort heimilt sé að framlengja þakkandi yfir svalir annarrar hæðar og stækka þannig gólfplöt, hækka þak og koma fyrir kvistum og svölum. Einnig kemur fram í fyrirspurninni að við þessar breytingar yrði farið með svalir út fyrir steiptan þakkantinn.

Í gildandi hverfisSKIPulagi undir kafla um verndarákvæði kemur fram að svipmót og yfirbragð byggðarinnar sé heildstætt og miða skilmálar að því að tryggja að breytingar á húsnæði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er.

Í skilmálum er varða þakgerð og frágang þaks kemur fram:

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmáþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil.

Kvistir eru heimilaðir enda falli þeir að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárni eða öðrum málm. Litaval á þökum er frjálst. Ef þak sambyggðra húsa er hækkað þarf það að gerast samtímis fyrir alla húshluta.

Halda skal í steiptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað. Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar.

Það er því ekki er heimilt að rjúfa steiptan þakkant skv. gildandi skilmálum.

Í skilmálum varðandi svalir og svalalokanir kemur fram:

Svalir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang. Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega. Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða. Hámarksdýpt nýrra svala er 1,6 m. Hæð steypis handriðs skal ekki fara yfir 90 cm og vera léttara og gegnsætt fyrir ofan. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar. Svalalokanir eru ekki heimilaðar. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Í skilmálum er varða útlitsbreytingar og viðhald kemur fram:

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs. Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur. Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining ef sú áferð var á húsinu í upphafi.

Gráir og brúntóna litir eru ráðandi á húsum og garðveggjum. Við endursteinun húsa skal leitast við að halda upprunalegum lit. Halda skal í mismunandi liti í steiningu og ekki er heimilt að útmá mynstur í útliti húsa. Ef einangra þarf og klæða húsið að utan af byggingartæknilegum ástæðum, s.s. vegna leka, steypuskemmda eða annars, skal nota múrklæðningar af viðurkenndri gerð og skal áferð veggflata taka mið af upprunalegri gerð hússins.

Þau áform að ætla að framlengja þakkant yfir svalir annarrar hæðar samræmist ekki gildandi skilmálum hverfisskipulags þar sem áhersla er lögð á að breyta ekki frumgerð hússins eða sérkennum þess. Enn frekar er fest í sessi í skilmálalið um útlitsbreytingar og viðhald að ekki er heimilt að rjúfa steiptan þakkant.

Heimilt er skv. skilmálum að hækka ris upp að 3,6 m yfir efstu plötu. Heimilt er að koma fyrir kvistum í samræmi við skilmála hér að ofan og koma fyrir valmapaki. Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar.

Niðurstaða

- Ekki er heimilt að framlengja þakkant yfir svalir annarrar hæðar.
- Ekki er heimilt að rjúfa steyptan þakkant.
- Heimilt er að hækka þak og koma fyrir kvistum.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir, verkefnastjóri hjá hverfisskipulagi.