

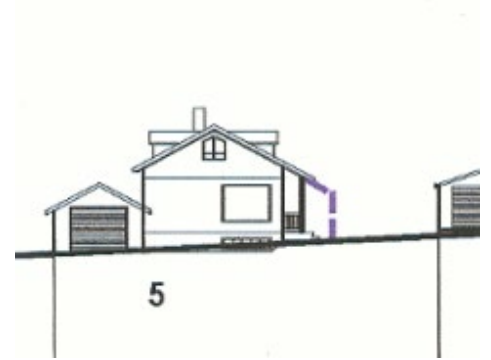
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. mars 2024 var lögð fram fyrirspurn Mulazim Usundag, dags. 29. janúar 2024, um hækkun og stækkun hússins á lóð nr. 5 við Teigagerði, samkvæmt skissu á byggingarnefndarteikningu. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 21.mars 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag, byggingarreitir er fjólublá brotalína, hækkun þaks er ekki heimil.



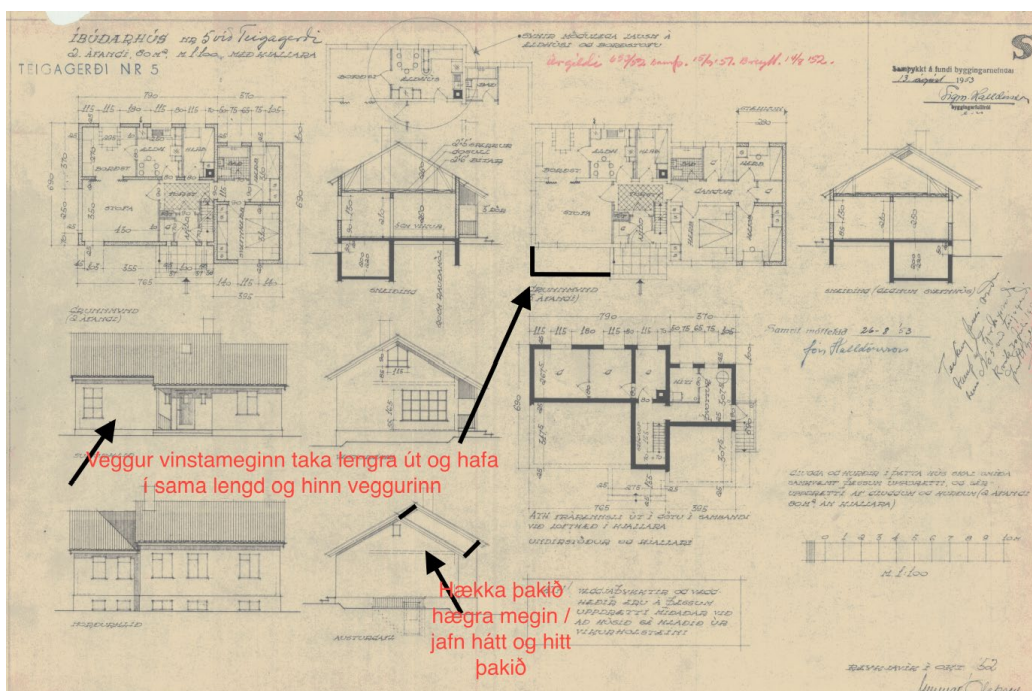
Skipulag í gildi

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 Teigagerði 5 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB34)

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Teigagerðis, birt í b-deild Stjórnartíðinda 17.03.2003.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um að stækka hús og hækka þak á lóð Teigagerðis 5, samkvæmt skissum, ódags



Skissur af breytingum

Teigagerði 5 er teiknað af Bárði Ísleifssyni árið 1952.

Á Teigagerðisreitnum eru margbreytileg hús og viðbyggingar mjög fjölbreyttar enda þarfir íbúa misjafnar. Sýndir eru byggingarreitir fyrir viðbyggingarmöguleika á lóðum án kjallara þar sem nýtingarhlutfall er undir 0,4 og lóðum með kjallara sem nýtingarhlutfall er undir 0,5. Í skilmálum Teigagerðis er gert ráð fyrir að viðbyggingar geti bæði innifalið fermetraaukningu vegna hækkunar á rishæð og vegna eiginlegra viðbygginga. Stærð viðbygginga er ekki bundin, enda misjafnt hvað hentar á hverri lóð og mjög misjafnt hvað lóðir eiga mikið ónotað byggingarmagn.

Spurt er hvort heimilt er að gera viðbyggingu og hækkun þaks líkt og sýnt er á skissu ódagsett. Heimilt er að gera viðbyggingu en skal hún þá vera innan byggingarreits og ekki fara yfir heimilað nýtingarhlutfall sem er 0.5. Við gerð viðbygginga skal taka mið af formi og gerð upprunalegs húss og fella viðbyggingar að viðkomandi húsi. Þessar viðbyggingar geta falið í sér stækkun grunnflatar og /eða hækkun þaka sem eru heimil samkvæmt skilmálum. Við endurbætur skal leitast við að viðhalda uppruna húsanna, við endurnýjun glugga verði þeir gerðir í upprunalegri mynd og gluggar viðbygginga taki mið af upphaflegum gluggum. Við utanhúss lagfæringar verði upprunaleg efnisnotkun varðveitt og þar sem meðferð útveggja hefur verið breytt verði við lagfæringar leitast við að færa húsin aftur að upprunalegri efnisnotkun. Við endurbætur þaka er mælst til að löngum kostum verði breytt í samræmi við skilmála þessa. Í deiliskipulagi kemur fram hvaða lóðir hafa heimild til hækkun þaks. Ekki er heimild til hækkunar innan lóðar Teigagerðis 5 samkvæmt gildandi deiliskipulagi, sjá skilmálateikningu.

Í skilmálum deiliskipulags fyrir Teigagerði 5 kemur meðal annars fram eftirfarandi:

- Hámarksnýtingarhlutfall lóðarinnar er 0.5.
- Heimilt er að byggja viðbyggingu til suðurs og skal henni komið fyrir innan byggingarreits.
- Hámarks grunnflötur húss er 120m² og bílskúrs 40m².
- Ekki er til staðar heimild fyrir hækkun þaks.

Tekið frá skilmálum um Teigagerði:

Fylgiskjal með deiliskipulagi Teigagerðisreits, listi yfir byggingarmagn og hvað heimilt er á hverri lóð.

Teigagerði 5: Hús og bílskúr. Núv. bm.: 229,5 m², U 0.48, max: 237,5 m², (U=0.5), viðbót: 8.0 m². Lóð nánast fullnýtt. E.t.v. mætti byggja til suðurs.

Ekki verði fallist á viðbyggingar sem gefa hærra nýtingarhlutfall á lóð en 0.5 þegar í húsum er kjallari og 0.4 þegar hús eru án kjallara, samaber aðalskipulag Reykjavíkur.

Viðbyggingar eru heimilar á lóðum þar sem nýtingarhlutfall er undir 0.4 ef ekki er um kjallara að ræða og 0.5 þar sem er kjallari. Við gerð viðbygginga skal taka mið af formi og gerð upprunalegs húss og fella viðbyggingar að viðkomandi húsi. Þessar viðbyggingar geta falið í sér stækkun grunnflatar og /eða hækkun þaka sem ekki eru portbyggð í samræmi við skilmála. Heimilt er að reisa bílskúra á þeim fjórum lóðum þar sem ekki eru bílskúrar í samræmi við skilmála. Á þeim táu lóðum þar sem hús eru nánast í upprunalegu ástandi er mælst til að útlit þeirra og efnisnotkun njóti verndar.

Bent er á að hverfisskipulag er í vinnslu á svæðinu og mun þar vera horft heildstætt á hverfið í heild sinni og hvaða breytingar eru æskilegar innan þess.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í viðbyggingu ef hún er innan nýtingarhlutfalls 0,5 og samræmist skilmálum.
- Ekki er heimild fyrir hækkun þaks, sbr. umsögn.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Laufey Björg Sigurðardóttir arkitekt / verkefnastjóri