

Frá: Steinunn Önnudóttir [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 24. júní 2021 06:46
Til: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>; Hrafnhildur Sverrisdóttir
<Hrafnhildur.Sverrisdottir@reykjavik.is>
Efni: Endurskoðun á mati vegna svala

Góðan daginn

Ég fékk nýlega umsögn um leyfi fyrir svölum fyrir hönd húsfélagsins að Bárugötu 5, 101 RVK.

Fyrirspurnin sneri að svölum á 1., 2. og 3. hæð hússins (en ekki bara 2. og 3. líkt og tiltekið er í umsögninni). Í umsögninni er mögulegu leyfi fyrir svölum á 3. hæð synjað þar sem þær myndu rjúfa þak. Ég mótmæli þessu mati og fer fram á að það sé tekið til endurskoðunar. Ég hef hér í nærumhverfi mínu fordæmi um samskonar svalir, þar sem þak er rofið á húsum frá svipuðum tíma. Að synja okkur um það sem nágrönnum okkar var veitt er augljóst misrétti. Um er að ræða Öldugötu 2, og Ránargötu 7a. Ég læt fylgja afrit af samþykktum vegna þeirra svala og myndir af þeim, ásamt umsögninni sem þið veittuð okkur.

660. fundur 2011

Ránargata 7A, byggja svalir

Sótt er um leyfi til að byggja svalir á 2. hæð og á 3. hæð sem snúa í suður að baklóð fjölbýlishússins á lóð nr. 7A við Ránargötu.

Útskriftir úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsstjóra frá 15. júlí 2011 og frá 22. júlí 2011 fylgja erindinu. Samþykki meðeigenda fylgir á teikningum. Bréf frá hönnuði dags. 16. sept. 2011 fylgir. Umsögn skipulagsstjóra frá 1. nóvember 2011 fylgir erindinu. Einnig lögð fram umsögn skipulagsstjóra dags. 1. nóvember 2011. Erindi var grenndarkynnt frá 29. september til og með 27. október 2011. Athugasemd barst frá Vilhjálmi S. Símonarsyni dags. 27. október 2011.

Gjald kr. 8.000 + 8.000

Samþykkt.

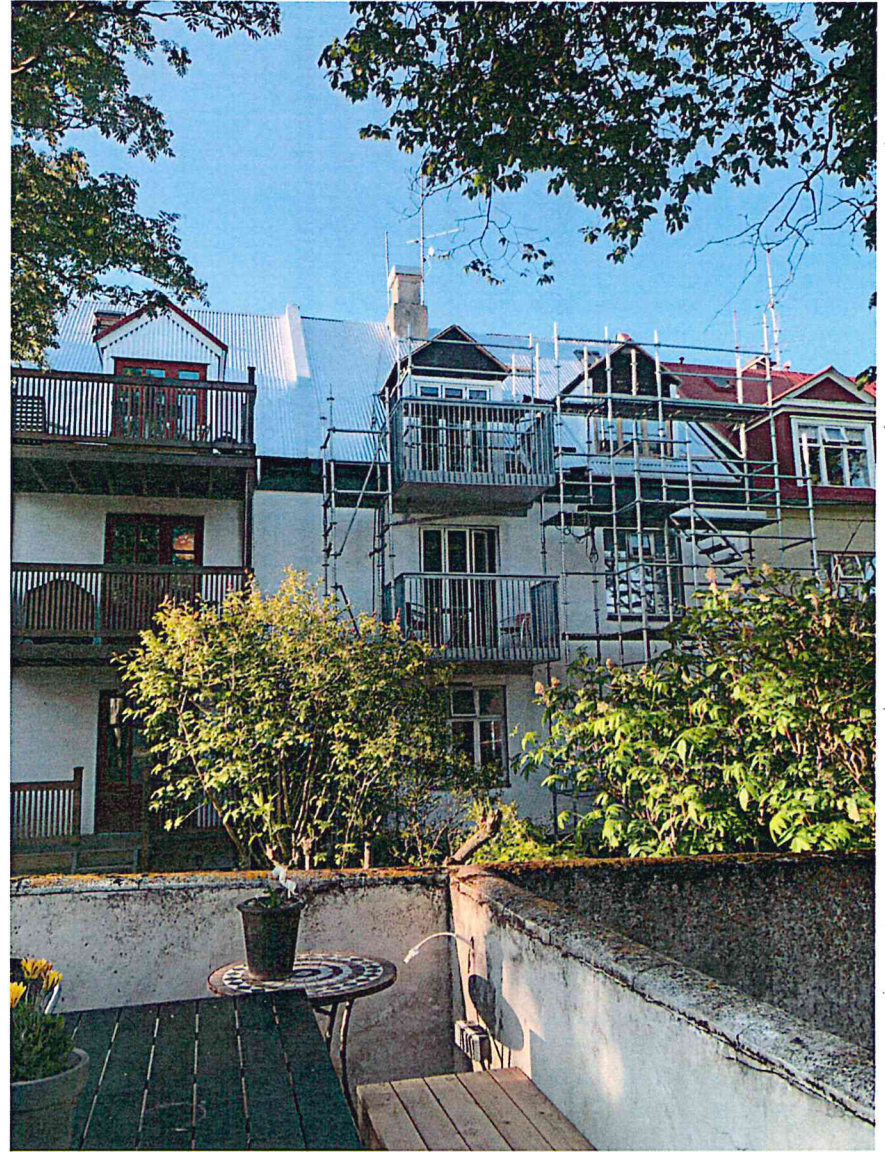
Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.

Með vísan til samþykktar borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektarákvæðum 57. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

Skilyrt er að ný eignaskiptayfirlýsing sé samþykkt fyrir útgáfu byggingarleyfis, henni verður þinglýst eigi síðar en við lokaúttekt.

Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa.

Einsog sést var þak rofið vegna svalanna:



Umsókn nr. 50273 (01.13.631.1)

701107-3300 Nordic Investment Services ehf.

Kringlunni 4-12 103 Reykjavík

65. Öldugata 2, Skipta upp í þrjár íbúðir, svalir o.fl.

Sótt er um leyfi til breytinga innanhúss, innrétta fjórar íbúðir, eina á hverri hæð og til að byggja svalir á 1. hæð og í risi á norðurhlið húss á lóð nr. 2 við Öldugötu.

Erindi var grenndarkynnt frá 18. apríl til og með 16. maí 2016. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir: Páll Rafnar Þorsteinsson, dags. 16. maí 2016. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 17. maí 2016.

Útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 11. desember 2015 fylgir erindinu ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. desember 2015 og útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 1. apríl 2016 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. desember 2015.

Gjald kr. 9.823

Samþykkt.

Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.

Með vísan til samþykktar borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa.

Einsog sést var þak rofið vegna svalanna:





Með von um skjót og sanngjörn viðbrögð
Kveðja
Steinunn

--

Steinunn Önnudóttir





Mál: Bárugata 5, fyrirspurn vegna svala.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. maí 2021 var lögð fram fyrirspurn Steinunnar Mörtu Önnudóttur dags. 25. maí 2021 um að setja svalor 2. og 3. hæð hússins á lóð nr. 5 við Bárugötu.

Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Heilsteypt og rótgróið íbúðarhverfi frá 3. og 4. áratug 20. aldar. Byggðin endurspeglar merkar skipulagshugmyndir 3. áratugarins. Hús eru stakstæð og staðsett innan garða með tilliti til sólaráttar. Húsið að Bárugötu 5 er steinsteypt hús frá árinu 1931.



Loftmynd af Bárugötu 5 og nágrenni



Húsið að Bárugötu 5

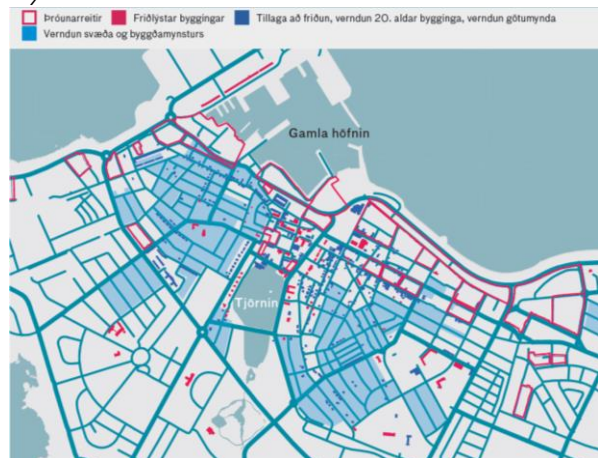
Skipulagsleg staða:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Bárugata 5 skilgreind í íbúðarbyggð, svæði ÍB1 Hagar, í borgarhluta 01 Vesturbæ.

- Íbúðarbyggð (ÍB) er svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Á íbúðarsvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu.
- Í fastmótaðri [íbúðar]byggð má gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og / eða deiliskipulagi.
- ÍB1 Gamli Vesturbærinn. Gróíð íbúðarhverfi sem var fullbyggt að mestu fyrir 1950. Heilsteypt byggð sem að hluta nýtur verndar vegna byggðarmynsturs.



Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið innan Hringbrautar er skilgreint sem verndarsvæði skv. hverfisverndarákvæðum skipulagslaga.



Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 nýtur byggðin á Landakotshæð verndun svæða og byggðarmynsturs.





Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 nýtur byggðin umhverfis Landakotshæð verndar vegna byggðarmynsturs og svæða. Þar er lagt til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak og gluggagerðum, og haldið í upprunalega veggáferð þar sem hún hefur varðveist. Einnig er bent á umhverfisgildi steyptra garðveggja og lögð áhersla á að sýna þurfi sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir um tilvik þegar ekki liggur fyrir deiliskipulag.

Þegar fjallað er um byggingarleyfi á lóð á svæði þar sem ekki liggur fyrir [...] deili-skipulag skal taka mið af stefnu aðalskipulags um þéttleika, byggingarmagn og yfir-bragð byggðar á svæðinu, auk þess sem áhrif viðkomandi byggingar á götumynd, útsýni, skuggavarp, þjónustustofnanir, bílastæðapörf 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 og áhrif umferðarsköpunar á samgöngukerfi.

Fyrirspurnin: Spurt er um heimild fyrir svölum.

Umsögn og niðurstaða:

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við svölum utan á húskropp en ekki er fallist á svalir í þaki. Bent er á leiðbeiningar um breytingar á mannvirkjum sem er að finna í fylgiskjöllum hverfisskipulags. Þær eru almennar og sýna nálgun borgarinnar um útlitsbreytingar húsa í gróinni byggð. Þær er að finna á <https://hverfisskipulag.is/leidbeiningar>. Þar koma fram kröfur sem nýjar svalir í gróinni byggð þurfa að uppfylla.

Sækja þarf um byggingarleyfi. Byggingarleyfisumsókn þarf að falla að forsendum hússins, hlutföllum, efnisvali, götumynd, byggðarmynstri o.s.frv. Berist hún skal hún grenndarkynnt á kostnað eiganda. Þess ber að geta að álit Minjastofnunar Íslands skal liggja fyrir áður en byggingarleyfi er veitt til framkvæmda

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl., sjá heimasíðu embættisins.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri

Skipulags- og samgönguráð
1. september 2021

Bárugata 5

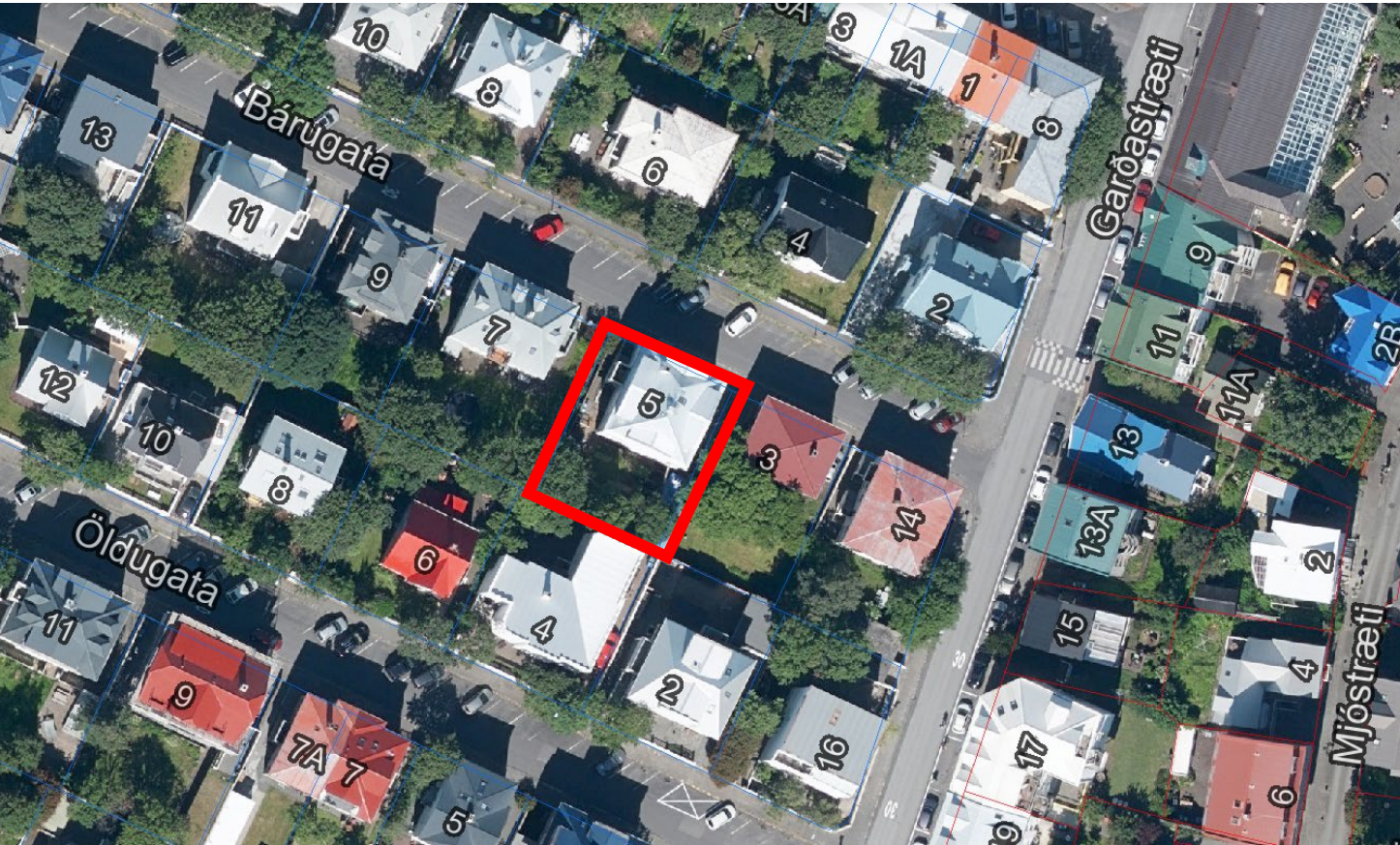
Málskot

Lagt fram málskot Steinunnar Önnudóttur dags. 24. júní 2021 vegna afgreiðslu skipulagsfulltrúa frá 11. júní 2021 um að setja svalir 2. og 3. hæð hússins á lóð nr. 5 við Bárugötu.



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið





Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Borgarhluti 1 – Vesturbær

ÍB1 Gamli Vesturbærinn.

Gróð íbúðarhverfi sem var fullbyggt að mestu fyrir 1950. Heilsteypt byggð sem að hluta nýtur verndar vegna byggðamynsturs.

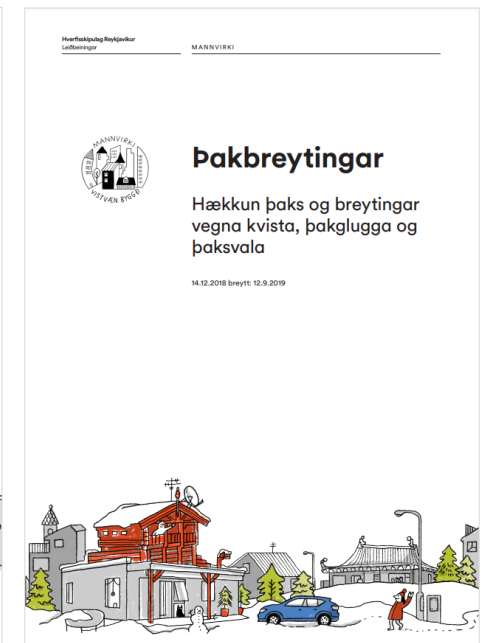
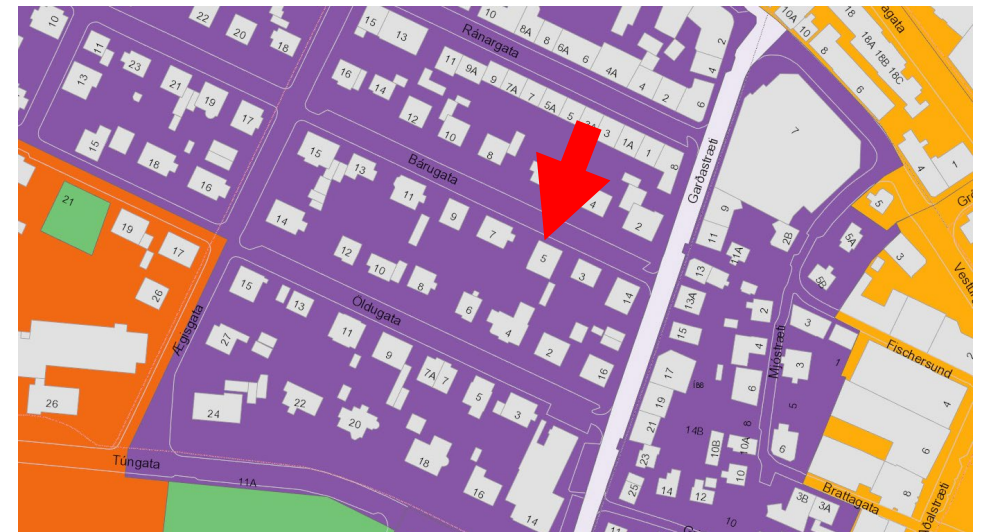
Ekkert deiliskipulag í gildi

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur segir:

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 götumynd, útsýni, skuggavarp, þjónustustofnanir, bílastæðapörf 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 göturreit, 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 og áhrif umferðarsköpunar á samgöngukerfi.

Leiðbeiningar Hverfisskipulags

Þær eru almennar og sýna nálgun borgarinnar um útlitsbreytingar húsa í gróinni byggð.

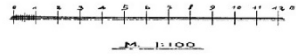


Stutt lýsing á erindi

Fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til breytinga á ytra byrði sem fela í sér að settar eru svalir á þrjár hæðir hússins.

HÚS KRISTJÁNS EINARSSONAR og EYMUNDAR MAGNÚSSONAR

VIÐ BÁRUGÖTU 5



M 1:100

Hús s. n. f. Holmanna 19/30
EINARSSONAR

Samríf máltekkið 18/5 1931
Jón Þorvaldsson

Samþykkt á fundi byggingarnefndar
8. maí 1931
Þ. Þorvaldsson

Byggingarnefndin
Dýrasmíðari: Jón Þorvaldsson
Máttmáli: Jón Þorvaldsson



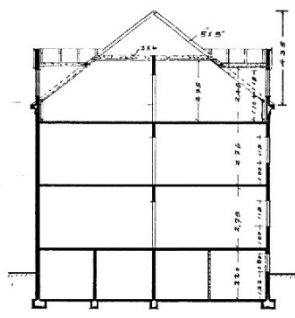
ÞAKHLÍÐ



FRÓTHLÍÐ



BYSTURHLÍÐ



H - D



VESTURHLÍÐ



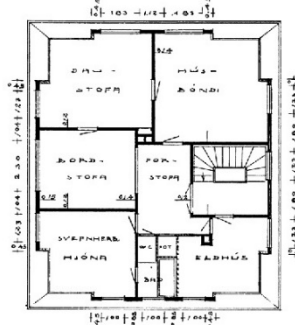
KALLAN



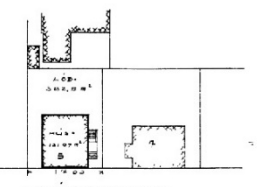
1. HÆÐ



2. HÆÐ



3. HÆÐ



DACH

RESTORUMUND M 1:500

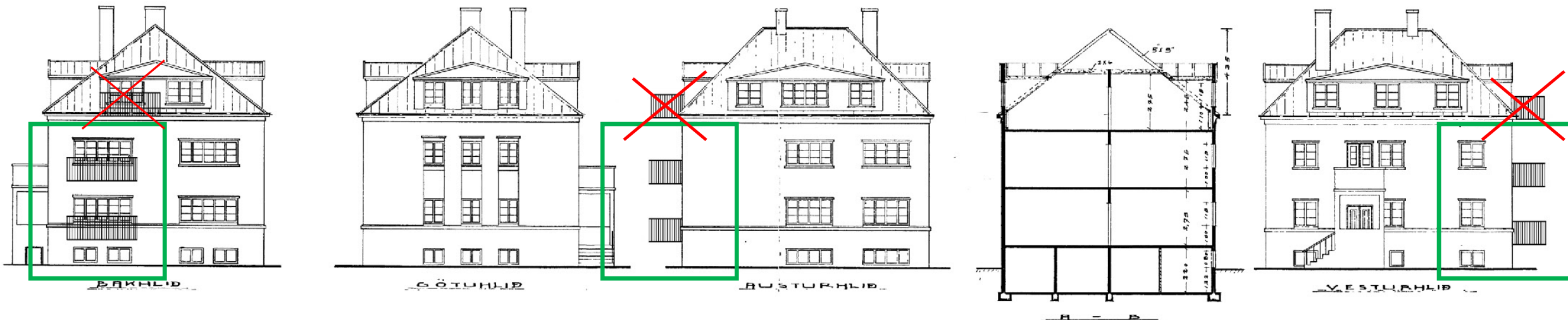
Reykjavík í Apríl 1931
Jón Þorvaldsson
Máttmáli

Umsögn og niðurstaða

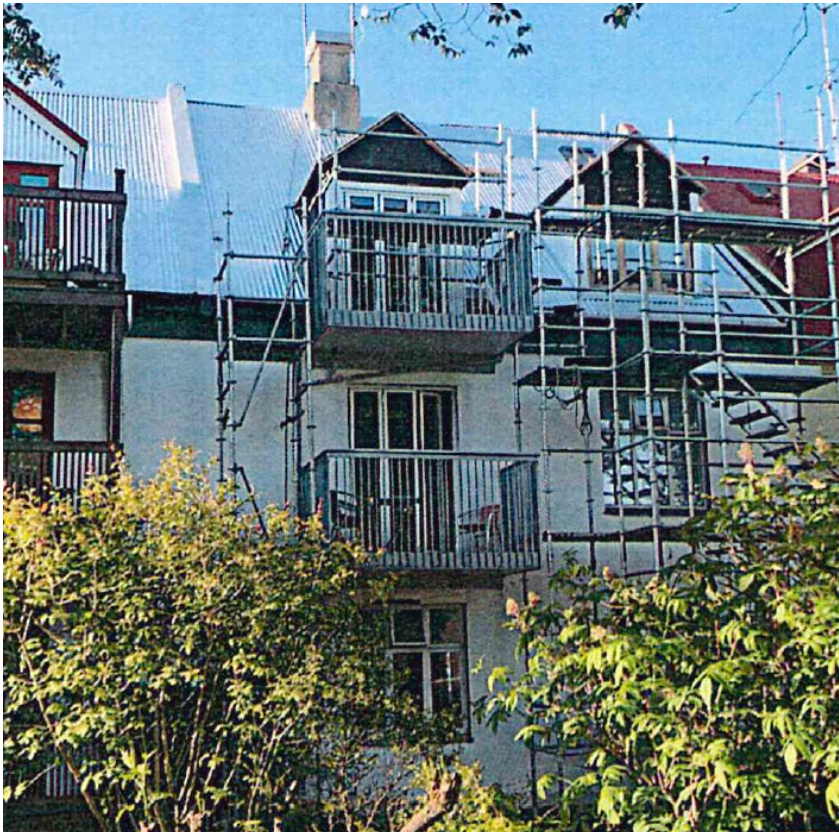
Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við svölum utan á húskropp en ekki er fallist á svalir í þaki.

Bent er á leiðbeiningar um breytingar á mannvirkjum sem er að finna í fylgiskjölum hverfisskipulags. Þær eru almennar og sýna nálgun borgarinnar um útlitsbreytingar húsa í gróinni byggð. Þær er að finna á <https://hverfisskipulag.is/leidbeiningar>. Þar koma fram kröfur sem nýjar svalir í gróinni byggð þurfa að uppfylla.

Sækja þarf um byggingarleyfi. Byggingarleyfisumsókn þarf að falla að forsendum hússins, hlutföllum, efnisvali, götummynd, byggðarmynstri o.s.frv. Berist hún skal hún grenndarkynnt á kostnað eiganda. Þess ber að geta að álit Minjastofnunar Íslands skal liggja fyrir áður en byggingarleyfi er veitt til framkvæmda.



Fyrirspurnin sneri að svölum á 1., 2. og 3. hæð hússins (en ekki bara 2. og 3. líkt og tiltekið er í umsögninni). Í umsögninni er mögulegu leyfi fyrir svölum á 3. hæð synjað þar sem þær myndu rjúfa þak. Ég mótmæli þessu mati og fer fram á að það sé tekið til endurskoðunar. Ég hef hér í nærumhverfi mínu fordæmi um samskonar svalor, þar sem þak er rofið á húsum frá svipuðum tíma. Að synja okkur um það sem nágrönnum okkar var veitt er augljóst misrétti. Um er að ræða Öldugötu 2, og Ránargötu 7a. Ég læt fylgja afrit af samþykktum vegna þeirra svara og myndir af þeim, ásamt umsögninni sem þið veittuð okkur.



Ránargata 7a

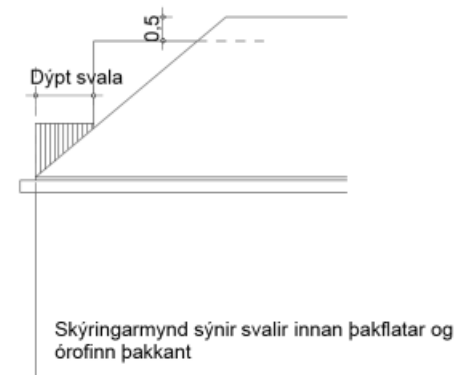
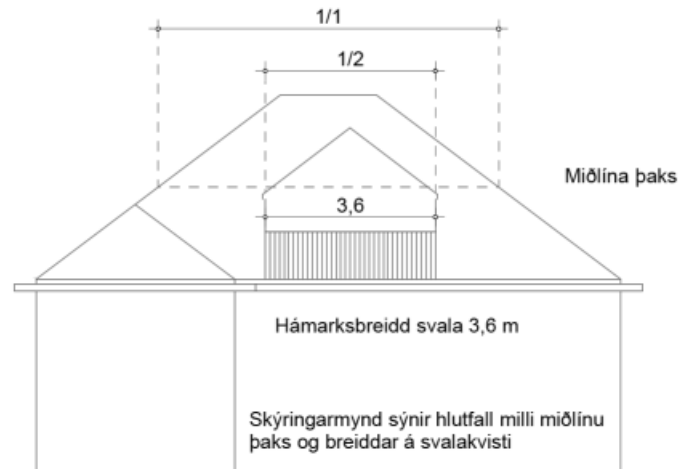


Öldugata 2

Þaksvalir ætti að staðsetja þannig að **þakið standi áfram sem heildstæður flötur**. Við staðsetningu svala í þaki þarf þar að auki að gæta þess að halda hæfilegri fjarlægð frá mæni. Þar sem mænishæð er minni en 3,2 m yfir efsta gólfleti er almennt ekki mögulegt að koma svölum fyrir í þaki. **Þaksvalir ættu ekki að fara út fyrir þakkant nema það sé hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins.**

Þaksvalir ættu almennt ekki ná út fyrir þakkant/útvegg og þakkantur ætti að vera órofinn, sbr. skýringarmyndir, nema annað sé hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins. Í sumum tilfellum er hægt að leyfa að svalir nái út fyrir þak, s.s. þar sem þak er portbyggt, svalir eru hannaðar sem heild fyrir allar hæðir hússins eða svalir eru framan við kvist sem er **hluti af útvegg eða á gafli ef hann nær upp í ris.**

Mikilvægt er að útlínur og form þaksins fái að njóta sín og því ætti handrið þaksvala almennt vera létt og gegnsætt, t.d. einfalt, fíngert stálrímlahandrið eða glerhandrið í einfaldri útfærslu. Líta þarf á húsið sem eina heild og ef aðrar/upprunalegar svalir eru á húsinu getur verið heppilegt að nota handrið í sambærilegri útfærslu. Forðast ber að klæða svalir með efni eins og steini, plast- eða álplötum nema það sé í takti við aldur hússins.



Leiðbeiningar hverfisskipulags höfðu ekki verið unnar þegar tilgreindar framkvæmdir voru samþykktar.

Lagt er til að umsögn skipulagsfulltrúa frá 11. júní sl. verði samþykkt.