

Reykjavík 26.09.2018

Athugasemd við niðurstöðu skipulagsfulltrúa, bréf dagsett 5 september.

Í niðurstöðu skipulagsfulltrúa segir:

Ekki er sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi að breyta megi þakfleti í svalir, en þar sem heimild er fyrir allt að 1,5 m djúpum svölum utan byggingarreits er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við að setja svalir á þakflöt sé dýpt þeirra að hámarki 1,5 m og samsvari þannig heimildum um svalir í deiliskipulagi. Neikvætt er tekið í að staðsetja svalir á lóðarmörkum.

Niðurstaða

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að setja svalir á húsið, sé dýpt þeirra að hámarki 1,5 m frá útvegg, sbr. skilmála deiliskipulags og framangreinda umsögn.

Að öðru leyti (þ.e. ef óskað er eftir stærri svölum en deiliskipulag heimilar) getur umsækjandi sent inn fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi og í kjölfarið tillögu að deiliskipulagsbreytingu (ef tekið er vel í fyrirspurnina) og yrði vinnan við breytinguna á kostnað umsækjanda.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri

Hér að neðan eru skilmálar deiliskipulagsins sem niðurstaðan er byggð á:

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

1.A BYGGINGARMÖGULEIKAR, ALLAR LÓÐIR

Heimilt er að byggja kvisti á risþök í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíl húsa og skal fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1.0 m.

Heimilt er að byggja litlar viðbyggingar við húsin, allt að 12 m² í samræmi við byggingarstíl húsa.

Byggja má nýjar svalir utan byggingarreita. Þar sem ekki er um byggingarreit að ræða er átt við útmörk húsa. Þær eiga að falla vel að stíl húsa og meiga ekki koma nær lóðarmörkum en sem nemur dýpt þeirra þar sem um randbyggð er að ræða. Svalir meiga ekki vera dýpri en 1,5 m.

Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja litlar geymslur á baklóð um allt að 6 m².

Hámarkshæð er 2,5 m. Ef fjarlægð viðbygginga og geymslna frá lóðarmörkum er minni en 3,0 m, þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Allar stærðir eru til viðmiðunar, nánari útfærslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum.

1.B BYGGINGARMÖGULEIKAR, EINSTAKAR LÓÐIR

Tillagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðum Skólavörðustígs 22A, 24A, og Baldursgotu 39. Heimiliðar hækkunar og stækkunar einstakra húsa skulu vera eins og teikningar og skilmálar sýna.

- Greinilega er átt er við veggsvalir í þessum skilmálum en ekki svalir á þökum. Er það ekki þröng túlkun að binda sig við breidd sem er 1,5m (sem myndi líta afkárlega út).
- Ath að bílskúrinn liggur að lóðarmörkum lokastígs 11 og að þaksvalirnar yrðu innan byggingarreits.
- Hér stendur að allar stærðir séu viðmiðanir sem gefur svigrúm í túlkun.

Dæmi frá Lokastíg

Skólavörðustígur 42 lóð sem nær að Lokastíg. (myndin tekin frá Lokastíg)
Hér er dæmi um þaksvalir sem er að lóðarmörkum.



Mynd 1 úr ja.is



Mynd 2 úr samþykktum teikningum arkitekta 23.01.2017

