

Reykjavíkurborg

Skipulags- og samgönguráð
Formaður
Sigurborg Ósk Haraldsdóttir

Málskot

Hrísateigur 15 - málskot til Skipulags- og samgönguráðs vegna umsagnar/niðurstöðu skipulagsfulltrúa sem samþykkt var á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa **11. desember 2020** vegna fyrirspurnar Þóris Einarssonar um að gera rishæð með kvistum á húsið nr. 15 við Hrísateig, setja nýjar svalir á 1. og 2. hæð á suður og vesturhlið hússins, svalir á rishæð og gera útgang út í garð úr kjallara á suðurhlið. Lögð var fram skissa sem sýndi götuhlið hússins þar sem þakinu hafði verið lyft og settur kvistur.

Upphaflega var fyrirspurnin send til byggingarfulltrúa dags. 16. nóvember 2020 þar sem ekki var talið að breyta þyrfti deiliskipulagi.

Í niðurstöðu skipulagsfulltrúa 11. desember 2020 segir:

„Ekki er heimilt að hækka og breyta geymslurisi í rishæð með kvistum og svölum. Tekið er jákvætt í aðra þætti erindisins sbr. umsögn að ofan.“

Með málskoti þessu er hér með farið þess á leit við Umhverfis- og samgönguráð að það taki jákvæða afstöðu til nefndrar fyrirspurnar um að fá að lyfta þakinu o.s.frv. svo vinna megi málið áfram og hefja framkvæmdir.

Málsatvik, rökstuðningur og aðrar upplýsingar:

Undirritaður ásamt fyrirtækinu Þórir J. Einarsson ehf. eru eigendur að öllu húsinu Hrísateig 15, byggt árið 1942. Um er að ræða steinsteypt hús, kjallari, tvær hæðir og geymsluris og bílskúr.

Í gildi er endurskoðað deiliskipulag Teigahverfis (syðri hluti - sunnan Sundlaugavegar) samþykkt í borgarráði 2.7. 2002, og er lóðin nr. 15 við Hrísateig á afmörkuðu svæði 1 (Svæði 1). Í almennum skipulagsskilmálum 3.3.1 segir m.a. vegna svæðis 1:

- Leyft verður að lyfta þaki húsa og setja á þau kvisti, en þannig að upprunalegt þakform haldist. Portbygging er leyfð allt að 1 m. ofan á einnar hæða hús, en taka verður tillit til aðliggjandi húsa, hvað varðar hæðir.

Í skilmálum svæði 2 segir:

- Leyft verður að lyfta þaki húsa og setja á þau kvisti, en þannig að upprunalegt þakform haldist. Portbygging er ekki leyfð.

Teigahverfi (syðri hluta) er skipt í tvö svæði, svæði 1 og svæði 2. Skipulagsskilmálar

deiliskipulagsins eru eðli málsins samkvæmt hafðir mun rýmri á svæði 1. sbr. komið verður inn á.

Það má lýsa svæði 1 þannig, að þar eru alskonar hús, gömul hús, gömul að hluta, eldri hús og alveg ný hús (horfin hús) – götumynd Hrísteigs, Hraunteigs, Laugarnesvegur og hluta Gullteigs því mjög fjölbreytt. Vegna varðveislumat 2013, rauður flokkur, þá er um að ræða Hrísteigur 3 -13.

Um svæði 2 má hinsvegar segja, að þar eru flest húsín í hverri götu eða götu hluta lík hvort öðru í útliti (fúnkisstíll aðlagður íslenskum aðstæðum). Götur liggja í austur-vestur. Frá upphafi heildstætt hverfi þrátt fyrir að mörgum húsanna hafi þegar verið breytt – þarna falla allmörg hús í svonefndan rauðan flokk.

Á grundvelli skilmála 3.3.1 vegna svæðis 1, og þar til viðmiðunar og samanburðar skilmála svæðis 2 og skilmála 3.3.3 Verndun götumynda og húsaraða... (VG) og annara viðkomandi skilmála, var send inn fyrirspurn til byggingafulltrúa **19. júlí 2017** um að stækka húsið á lóð nr. 15 við Hrísteig, lyfta þaki, setja kvisti og gera þar íbúð samkvæmt skissum. Skissum sem sýna að húsið er kjallari og fullar tvær hæðir.

Fyrirspurninni var vísað til skipulagsfulltrúa. Í umsögn hans dags **8. 9. 2017** segir:

Umsögn:

Fyrirspurnin samræmist deiliskipulagi/skilmálum, en rétt er að minna á að:

- Skipulagsfulltrúi miðar við fasta hæð hækkaðra þakíbúða sem nemur 3,6m. -3,7 m.
- Öll útfærsla framangreindra atriða er háð frekara mati: vanda þarf til verka, t.a.m. útfærslu á **formum kvista og þaks.**
- Ígrunda stöðuna sem og frumdrög áður en endanlegir aðaluppdrættir eru gerðir, t.a.m. samræma hvort stærð nýbyggingar og eldra húss sé innan nýtingarhlutfalls.

Niðurstaða:

Jákvætt með skilyrðum og leiðbeiningum samkvæmt ofangreindum úrdrætti og umsögn.
(leturbreyting Þórir)

Og útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 8. september 2017

Hrísteigur 15, (fsp) stækka hús, lyfta þaki og setja kvisti
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 1. september 2017 var lögð fram fyrirspurn Þóris Jósefs Einarssonar ehf., mótt. 19. júlí 2017, um að stækka húsið á lóð nr. 15 við Hrísteig, lyfta þaki, setja kvisti og gera þar íbúð, samkvæmt skissum. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 8. september 2017.

Ekki gerð athugasemd við erindið, sbr. þó skilyrði og leiðbeiningar sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2017.

Undirritaður var þakklátur fyrir framangreinda niðurstöðu, en helsta ástæðan að ekki var haldið áfram með verkefnið og sendar inn teikningar, var að stigahúsið var eftir vill ekki að bjóða upp á nægjanlegt rými sbr. byggingarreglugerð segir til um – eftir á séð er það alveg leysanlegt sbr. nýjasta skissa. Til að fá herra stigahús var sem sagt óskað eftir deiliskipulagsbreytingu sem hefði falist í því að hækka húsið um eina heila hæð og gera þar íbúð. Fyrirspurn þar að lútandi var send á skipulagsfulltrúa **7. febrúar 2020**. Hlaut hún neikvæða afgreiðslu:

Hrísteigur 15, (fsp) breyting á deiliskipulagi
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. febrúar 2020 var lögð fram fyrirspurn Vektors, Hönnun og ráðgjöf, ehf. dags. 7. febrúar 2020 ásamt bréfi dags. 7. febrúar 2020 um breytingu á deiliskipulagi

Teigahverfis vegna lóðarinnar nr. 15 við Hrístateig sem felst í stækkun hússins og hækkun um eina hæð, samkvæmt uppdráttum og þrívíddarteikningum Vektors, hönnun og ráðgjöf, ehf. dags. 7. febrúar 2020. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. febrúar 2020. *Neikvætt, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 28. febrúar 2020.*

Það sem lesa má út úr umsögn skipulagsfulltrúa er að ekki sé ásættanlegt að umbreyta húsinu þetta mikið með tilliti til götummyndar og varðveislumats nærliggjandi húsaraðar fyrir hans smekk. Smekkur fyrir gömlum húsum er ágætur, en hér við Hrístateig/Hraunteig, ef ég má segja, þessari torfu, hafa verið byggð ný hús m.a. með flötum þökum. Bent skal á hér, að það er ekki fyrirséð hve lengi húsaröðin Hrístateigur 3-13 kemur til með að standa – fullyrft hefur verið að hús séu orðin verulega fúin. Hvað verður gert og/eða viðhverju má búast? Leyfi sem um var beðið, að breyta deiliskipulagi svo hækka mætti húsið um heila hæð og sbr. uppdrættir og útlitsteikningar var sem sagt afgreitt neikvætt. Til að leita lausna og afla upplýsinga var ítrekað óskað er eftir fundi með Birni Axelssyni skipulagsfulltrúa, a.m.k. 25. og 31. mars 2020 án árangurs.

Aftur var reynt að leita lausna í haust (12. október 2020) og nú með verkefnisstjóranum Ingvari Jóni Bates Gíslasyni sem samið hafði nefndar umsagnir. Um var að ræða tölvupósta, þ.e. með hans leyfi mátti ég senda á hann nýjar skissur af húsinu. Frá minni hlið var horft til þess að ekki væri ásættanlegt að láta vinna uppdrætti á teiknistofu aftur ef þeir fengjust síðan eftir atvikum ekki ræddir yfir borðið.

Sendar voru skissur sem sýndu að þakinu hafði verið lyft, settir kvistir og svalir, þar með talið nýjar svalir á alla suður og vesturhlið hússins (innan byggingareits) og þeim lokað að hluta til, til að stækka íbúðarrými 1. og 2. hæðar eins og leyfilegt er. Gert var ráð fyrir því að fá jákvæð viðbrögð og réttar og réttmætar upplýsingar sbr. gildandi deiliskipulag segir til um, og staðfest var sbr. umsögn skipulagsfulltrúa og afgreiðsla dags. 8. 9. 2017.

Svar barst loksins frá verkefnisstjóranum með eftirgangsemi þann 10. nóv. sl., þar sem segir að það standi sem hann hafi áður sagt þ.e. 28. febrúar sl. og einnig þetta:

„Það sem þú skissar upp stríðir gegn skilmálum gildandi deiliskipulags og það stendur ekki til að breyta þessum skilmálum. Eini möguleikinn er að byggja við húsið á uppdregnum byggingarreit þó án þess að fara sé yfir hámarks grunnflöt.“

„Í skilmálum 3.3.1 stendur að einungis sé heimilt að lyfta þaki (byggja portbyggt ris) ofan á einnar hæða hús en þannig að upprunalegt þakform haldist. Húsið á lóð nr. 15 við Hreisteig er sem fyrr segir fullar tvær hæðir ofan á kjallara.“

Þessar fráleitu fullyrðingar og hártoganir verkefnisstjórans að mínu mati frá 10. nóvember sl. voru ekki talin svaraverð, langaði þó til að spyrja hann út í þessa nafngift á götunni – Hreisteig. Nafngift sem hljómar sennilega ekki alveg út í hött – skrifist þó með y.

Í samráði við arkitekt minn og í ljósi ofangreindra atriða var ákveðið að senda inn fyrirspurn til byggingarfulltrúa með vísun til þessarar fyrirspurnar sem áður hafði verið afgreitt jákvætt, þ.e. dags. **8. 9. 2017** á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa um að lyfta þakinu og setja kvisti o.frv.

Eins og hér í upphafi er greint frá, var þessi fyrirspurn um að gera rishæð með kvistum á húsið nr. 15 við Hrístateig, setja nýjar svalir á 1. og 2. hæð á suður og vesturhlið hússins, svalir á rishæð

o.s.frv. send á byggingarfulltrúa dags. 16. nóvember 2020.

Fyrirspurnin var áframsend á skipulagsfulltrúa. Í niðurstöðu skipulagsfulltrúa **11. desember 2020** segir:

„Ekki er heimilt að hækka og breyta geymslurisi í rishæð með kvistum og svölum. Tekið er jákvætt í aðra þætti erindisins sbr. umsögn að ofan.“

Til viðbótar þessari staðlausu fullyrðingu um að ekki sé heimild til að hækka og breyta geymslurisi í rishæð, þá er eftirfarandi einnig fullýrt í greinargerð: „*Hugsunin að baki skilmálum gildandi deiliskipulags er að byggingar stækki fyrst og fremst á breidd, ekki hæð ef frá eru talin portbyggð hækkun ofan á ákveðnar húsagerðir.*“ Eimmitt það - breyta bara sí svona og búa til nýja einhliða túlkun á skilmálum deiliskipulags sem hefur verið í gildi 18 ár og margsinnis hefur verið látið á reyna með stjórnvaldsákvörðunum.

Skipulagsskilmálar gildandi deiliskipulags frá 2002 hafa verið túlkaðir af skipulagsyfirvöldum hingað til á þann veg, að leyfi sé fyrir því að lyfta þökum o.s.frv. Til vitnisburðar um það er fjöldi samþykktra framkvæmda og útgefinna byggingarleyfa byggingarfulltrúans í Reykjavík vegna hækkunar á þökum með tilheyrandi kvistum og svölum á umliðnum árum hér í Teigahverfi - á húsum sem oftast hafa verið kjallari og fullar tvær hæðir, og það auðvitað án þess að minnst hafi verið á að breyta þurfi deiliskipulaginu frá 2002. Jafnræðisregla stjórnsýslulaganna virðist hafa verið að virka gagnvart aðilum máls fram að þessu hvað þessi atriði varðar. Því skal einnig haldið til haga að það hefur gengið vandræðalaust fram að þessu að fá gerðar deiliskipulagsbreytingar hér í hverfinu og Reykjavíkurborg staðið með þeim.

Í nefndu deiliskipulagi frá 2002, á svæði 1 hafa byggingareitir lóða verið stækkaðir verulega, eða á ca 25 af ca 42 lóðum. Að auki er gefið leyfi fyrir byggingu bílskúra og hækkunar húsa um eina heila hæð. Leyft er að lyfta þökum húsa og þar með talið þeirra sem eru talin eru upp í kafla 3.3.3 Verndun götummynda og húsaraða með umhverfislegt gildi (VG) um 3,7 m.

All mörg hús hafa verið rifin og ný byggð í staðin af margskonar gerð, og er þessháttar framkvæmdum ekki lokið til framtíðar litið að mínu mati.

Deiliskipulagsgerðin frá 2002 er gott verk og alveg sérstaklega vegna svæðis 1. Þetta er gamalt hverfi og hús komin á viðhald og einhverja endurnýjun ef ekki niðurrifsstig. Það verður að vera greið leið og/eða að minnstakosti fyrirsjáanleg leið til viðhalds og endurnýjunar húsa og umbreytinga sé þess þörf.

Ef frekari upplýsinga eða útskýringa er óskað vinsamlegast hafið samband.

Virðingarfyllst, og með von um jákvæð viðbrögð

Þórir Jósef Einarsson
Hrísateig 15
gsm. 8931342

Fylgiskjöl:

Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2017

Umsögn ----- dags. 28. febrúar 2020

Umsögn ----- dags. 11. desember 2020



Reykjavík 8. september 2017 / IJBG

Varðar: Hrístateigur 15, fyrirspurn frá byggingarfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 1. september 2017 var lögð fram fyrirspurn Þóris Jósefs Einarssonar ehf., mótt. 19. júlí 2017, um að stækka húsið á lóð nr. 15 við Hrístateig, lyfta þaki, setja kvisti og gera þar íbúð, samkvæmt skissum. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 8.9.2017.



Framhlið frá götu



Lóðarmörk



Loftmynd

Skipulagsleg staða

Lóðin er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á íbúðarsvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið „Teigahverfi“ samþykkt í borgarráði 2.7.2002.

Deiliskipulagið: úrdráttur úr skilmálum:

- Lóðin er á svæði 1
- Byggingarreitur er á lóðinni og heimilt að byggja við/innan hans í samræmi við skilmála. Reiturinn nær 2 m. í norð-vestur frá bakhlið og 5 m. til suð-vesturs en skal að lágmarki vera 3 m. frá lóðarmörkum.
- Hámarksstærð grunnflatar getur orðið allt að 200 m².
- Nýtingarhlutfall er eftirfarandi: einbýlishús 0,2-0,4 – raðhús 0,35-0,6 – sambýlishús 2-5 íbúðir 0,5-0,8.
- Byggingarlína við götu skal vera óbreytt.
- Heimild er fyrir því í gildandi deiliskipulagi að svalir fari út fyrir byggingareit.
- Komi til þess að lóðarhafi vilji rífa eldra hús og byggja nýtt, skal nýbyggingin annað hvort vera tvær hæðir með/án kjallara, ein hæð og ris. Byggja má 1 metra port ofan á einnar hæða hús og kvistir

Umsögn:

Fyrirspurnin samræmist deiliskipulagi/skilmálum, en rétt er að minna á að:

- Skipulagsfulltrúi miðar við fasta hæð hækkaðra þakíbúða sem nemur 3,6 m.- 3,7 m.
- Öll útfærsla framangreindra atriða er háð frekara mati: vanda þarf til verka, t.a.m. útfærslu á formum kvista og þaks.
- Ígrunda stöðuna sem og öll frumdrög áður en endanlegir aðaluppdrættir eru gerðir, t.a.m. samræma hvort stærð nýbyggingar og eldra húss sé innan nýtingarhlutfalls.

Niðurstaða:

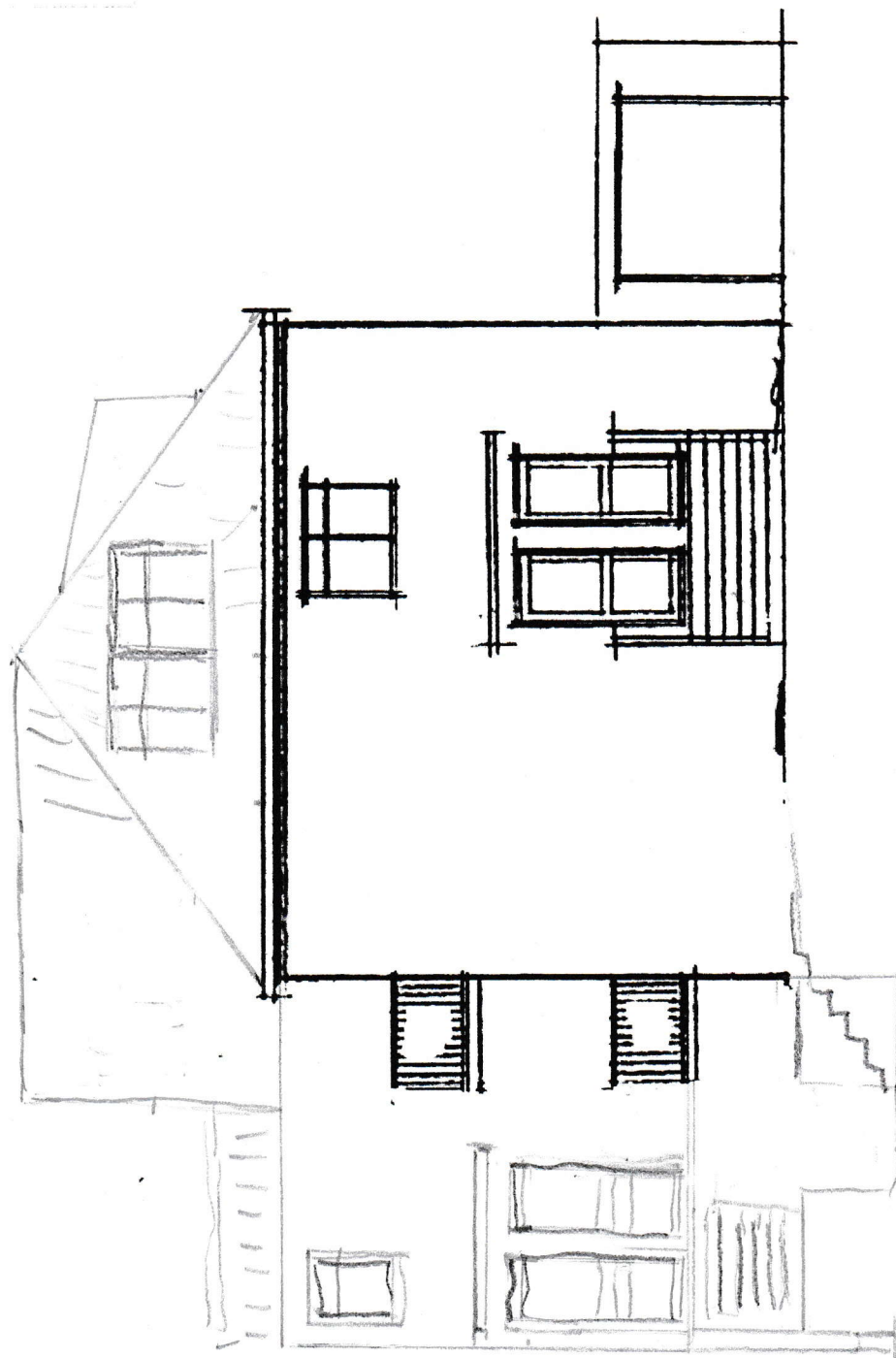
Jákvæt með skilyrðum og leiðbeiningum samkvæmt ofangreindum úrdrætti og umsögn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

Arise design 15

Jan 2017





UMSÖGN

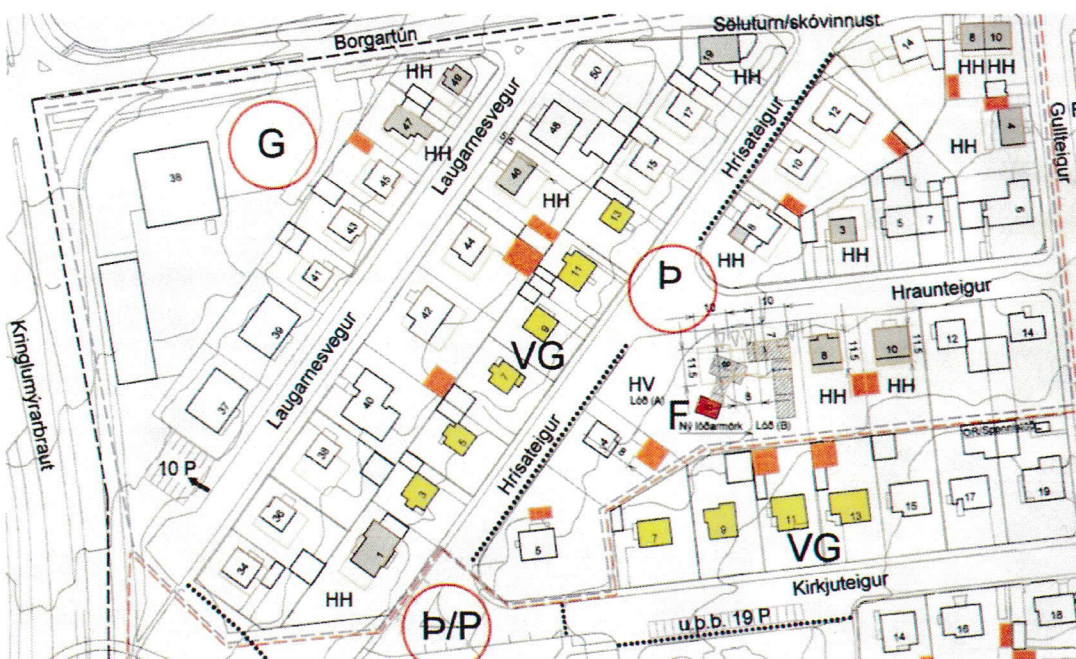
Hrísateigur 15 - fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. febrúar 2020 var lögð fram fyrirspurn Vektors, Hönnun og ráðgjöf, ehf. dags. 7. febrúar 2020 ásamt bréfi dags. 7. febrúar 2020 um breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis vegna lóðarinnar nr. 15 við Hrísateig sem felst í stækkun hússins og hækkun um eina hæð, samkvæmt uppdráttum og þrívíddarteikningum Vektors, hönnun og ráðgjöf, ehf. dags. 7. febrúar 2020.

Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28.02.2020.

Skipulagsleg staða

Lóðin er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á íbúðarsvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið *Teigahverfi – syðri hluti* samþykkt 2.7.2002.



Verndun götummyndar og húsaraða Hrísateigar nr. 3-13 (gulur litur) vegna umhverfislegs gildis skv. gild. deiliskipulagi.

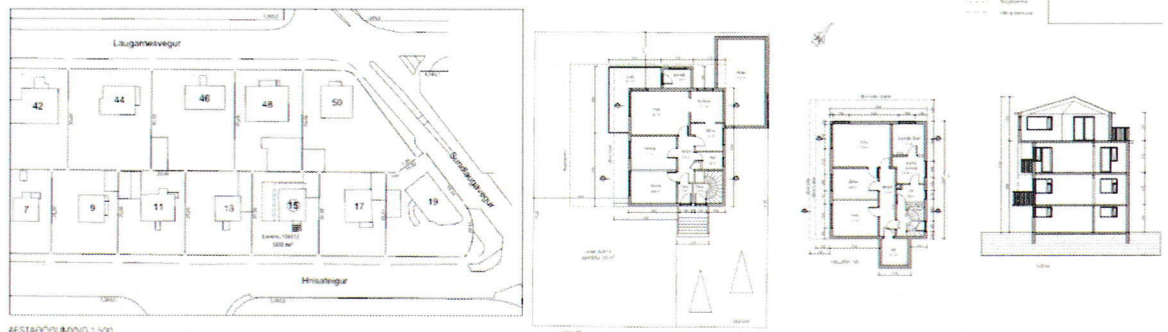
Erindið:

Óskað er eftir að gera breytingar á byggingarskilmálum gildandi deiliskipulags er felast í því að leyft verði að hækka húsið að Hrísateig nr. 15 um eina hæð og gera þar íbúð. Þá er einnig óskað álits skipulagsyfirlada á því að einangra og klæða húsið að utan.

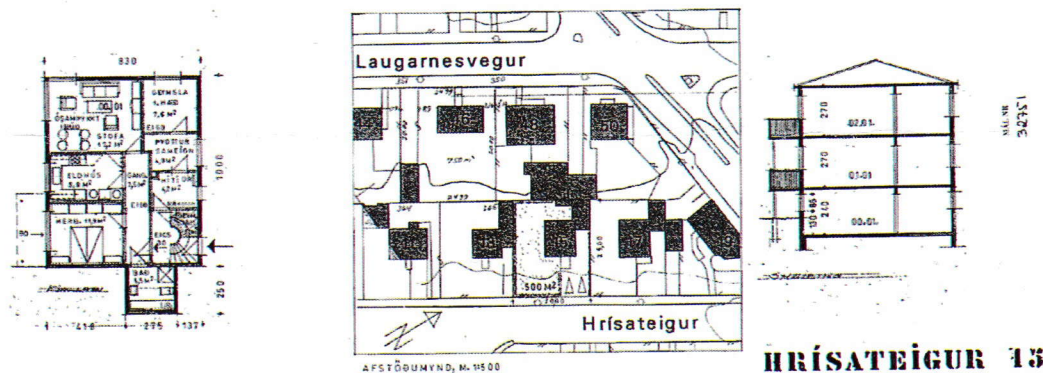
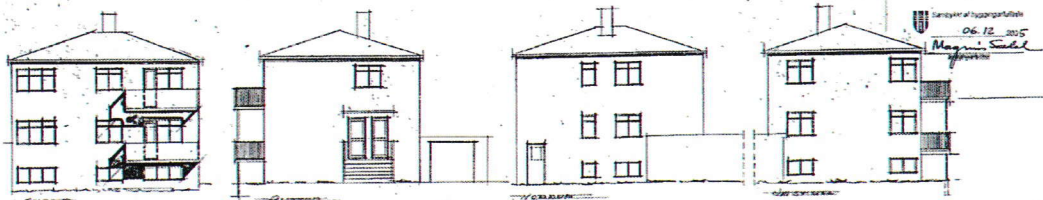
Umsögn:

Samkvæmt fasteignaskrá eru þrjár íbúðir skráðar í húsinu, samtals 251,9 m² á lóð 500 m² að stærð. Samkvæmt byggingarlýsingu sem fylgdi fyrirspurninni dags. 7.2.2020 er íbúðarhús og bílskúr 252,3 m² og nýtingarhlutfalli 0,5. Stækkuð bygging skv. tillögu (dags. 7.2.2020) er 402 m² (A + B rými) og hækkar nýtingarhlutfall í 0,8.

Með umsókninni fylgir greinargerð Sigurðar Hafsteinssonar byggingartækniþráðings hjá Vektor, hönnun og ráðgjöf fyrir hönd húseiganda Þóris Einarssonar. Þar er óskað eftir því að gera breytingar á byggingarskilmálum er felast í því að leyft verði að hækka húsið um eina hæð og gera þar íbúð. Gert er ráð fyrir valmáðum og stendur vilji húseiganda til að einangra húsið og klæða allt að utan.



Afstöðumynd og grunnmyndir 1. hæðar og kjallara ásamt sniði A-A skv. fyrirspurn, dags. 7.2.2020



Samþykktir aðaluppdrættir á byggingu að Hrísteig nr. 15, dags. 6.12.2005

Fyrstu íbúðarhúsin sem reist voru í Teighverfi voru hús frá Skildinagnesi. Teigahverfið er eitt fyrsta hverfið sem byggist upp samkvæmt hugmyndafræði sem ruddi sér til rúms í Evrópu í byrjun 20. aldar, rúmgóðar bjartar íbúðir og sólríkir garðar. Flest húsanna í hverfinu eru því í fúnkisstíl. Stórir stofugluggar í suður, húsin standa við götu sunnanmegin en norðanmegin götu standa húsin innar á lóðinni og suðurgarðar liggja að götu.

Í byggðakönnun yfir Borgarhluta 4 – Laugardalur, Reykjavík 2013 (skýrsla Minjasafns Reykjavíkur nr.162, bls. 39) kemur fram í varðveislumati yfir hverfið og svo einstök hús, húsaraðir og götumyndir (rauður flokkur):

Varðveislumat 2013

Ástæða er til að gæta þess að hverfið með heildar-yfirbragð sínu haldi sérstöðu sinni sem eitt heild-staðasta hverfi Reykjavíkur þrátt fyrir að mörgum húsanna hafi þegar verið breytt.

Hrísateigur 3 - 13 - Flutningshús úr Skerjafirði og af Skólavörðustíg. Það elsta reist 1876, hin 1930-1932.

Samkvæmt almennum skilmálum 3.3.1 gildandi deiliskipulags yfir svæði 1 er heimilt að lyfta þaki húsa:

- Leyft verður að lyfta þaki húsa og setja á þau kvisti, en þannig að upprunalegt þakform haldist. Portbygging er leyfð allt að 1 m. ofan á einnar hæða hús, en taka verður tillit til aðliggjandi húsa, hvað varðar hæðir.

Almennt er gert ráð fyrir því að grunnflötur húsa geti breyst og stækkað. Í tilfelli lóðar nr. 15 við Hrísateig er byggingarreiturrinn hafður rúmur svo koma megi fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni sbr. umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2017 við fyrirspurn lóðarhafa (mótt. 19. júlí 2017). Hugsunin að baki skilmálum gildandi deiliskipulags er að byggingar stækki fyrst og fremst á breidd, ekki hæð (ef frá er talin portbyggð hækkun), m.a. vegna verndarákvæða byggðamynsturs / götummyndar.

Hámarksstærð grunnflatar getur orðið allt að 200 m². Heimilt er að hækka nokkur hús í hverfinu um eina hæð, en byggingin á lóð nr. 15 við Hrísateig er ekki þar á meðal.

Í tillögu sem fylgdi umsókninni er gert ráð fyrir breytingu núverandi byggingar, ekki nýbyggingu. Ef ætlun er að rífa eldra hús og byggja nýtt gilda eftirfarandi skilmálar (3.3.1):

- Komi til að lóðarhafi vilji rífa eldra hús og byggja nýtt, skal nýbyggingin annað hvort vera tvær hæðir með/án kjallara með lágu risi, eða kjallari, ein hæð og ris. Byggja má 1. metra port ofan á einnar hæða hús og kvistir eru leyfilegir.

Í greinargerð sem fylgdi fyrirspurninni er vakin athygli á að nú þegar hafa verið heimilaðar ýmsar breytingar á nærliggjandi húsum í hverfinu sunnan Sundlaugavegar. Nokkrar nýbyggingar skera sig úr heildaryfirbragði hverfsins, m.a. vegna álklaðninga og gluggadeilis. Ein slík er á lóð nr. 14 við Hrísateig / hornlóð við Sundlaugaveg en Sundlaugavegur er skilgreind *aðalgata íbúðabyggðar* þar sem heimild er fyrir gistihúsarekstri. Þá eru oft rýmri heimildir til uppbyggingar á hornlóðum en lóðum sem standa innan lóðarraða. Árið 2005 var heimiluð sameiginleg nýbyggingaráform á lóðum nr. 6 við Hrísateig og nr. 4-6 við Hraunteig. Nýbyggingar þessar eru með flötum þökum og skera sig því mjög úr heildaryfirbragði byggðar sökum forms og utanhússklæðningar.

Af uppdráttum að ræða sem fylgdu fyrirspurninni (dags. 7. febrúar 2020) má ráða að byggt verður yfir og meðfram nýjum svölum (hæðir 1 - 3) á suður- og vesturhlíð sem umbreyta húsinu mjög. Breytt gluggadeili gerir bygginguna einnig framandi í umhverfi sínu (sbr. varðveislumat 2013 að ofan). Um töluvert inngríp er að ræða í götummynd Hrísateigs sunnan Sundlaugveg sbr. varðveislumat Minjasafns Reykjavíkur (skýrslu nr. 162), þ.e. verndarákvæði húsa á nágrannalóðum nr. 3 – 13 sem minnst var á í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. apríl 2019. Munar helst um nýja hæð (3. íbúðahæð) ofan á núverandi hús sem stendur á hálf-niðurgröfnum kjallara, einnig nýjar svipmiklar svalir á suður og vesturhlíð og breytt gluggadeili eins og komið var inn á.

Varðandi val á utanhússklæðningu er vert að benda á umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. apríl 2019, að allar breytingar á húsum skuli vera úr sama efni og í sama stíl og upphaflega var gert, þ.e. timbuhús skuli klætt bárujárni eða timbri eftir því sem við á og múrhúðaðar viðbyggingar múrhúðaðar: *samkvæmt orðanna hljóðan ganga almennir skilmálar gildandi deiliskipulags út á að halda í sérkenni og upprunaleika húsa og umhverfis.*

Ekki er hægt að fallast á deiliskipulagsbreytingu fyrir lóð nr. 15 við Hrísateig.

Niðurstaða: Neikvætt sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

Reykjavík 11. desember 2020 / IJBG

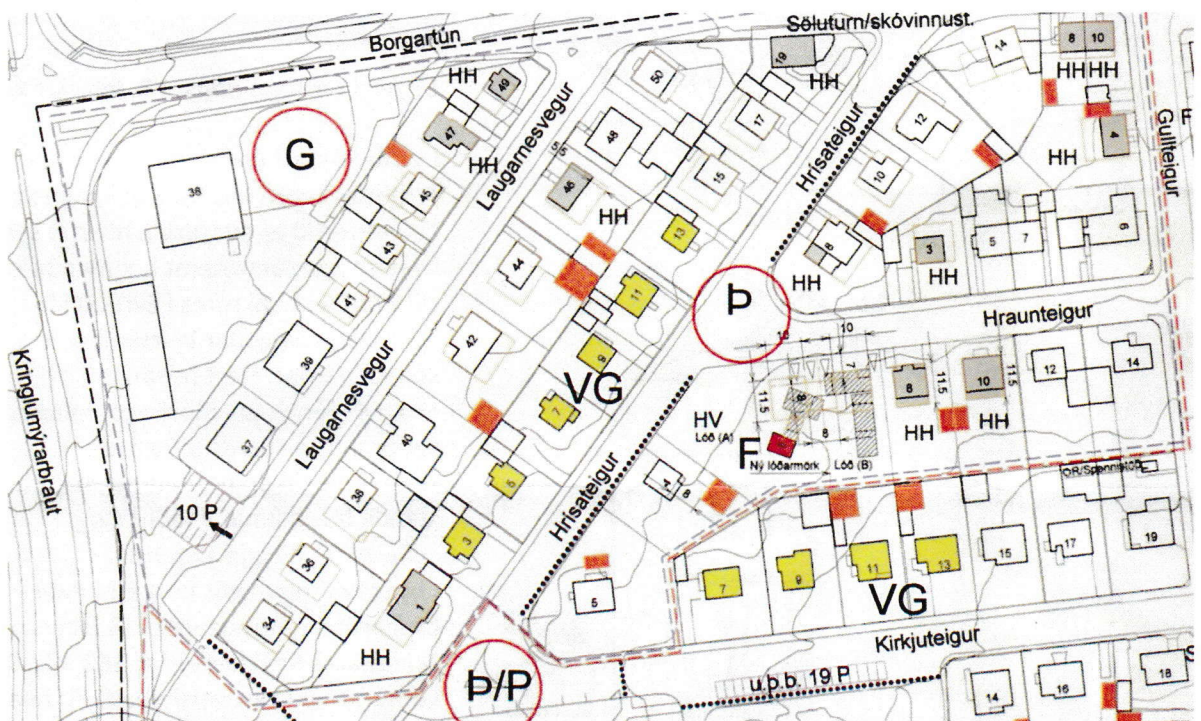
UMSÖGN

Hrísateigur 15 - fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. desember 2020 var lögð fram fyrirspurn Þóris Jósefs Einarssonar dags. 16. nóvember 2020 um að gera rishæð með kvistum á húsið á lóð nr. 15 við Hrístateig, setja nýjar svalir á 1. og 2. hæð á suður og vesturhlið hússins, svalir á rishæð og gera útgang út í garð úr kjallara á suðurhlið. Einnig er lögð fram skissa dags. 1. október 2020.

Skipulagsleg staða

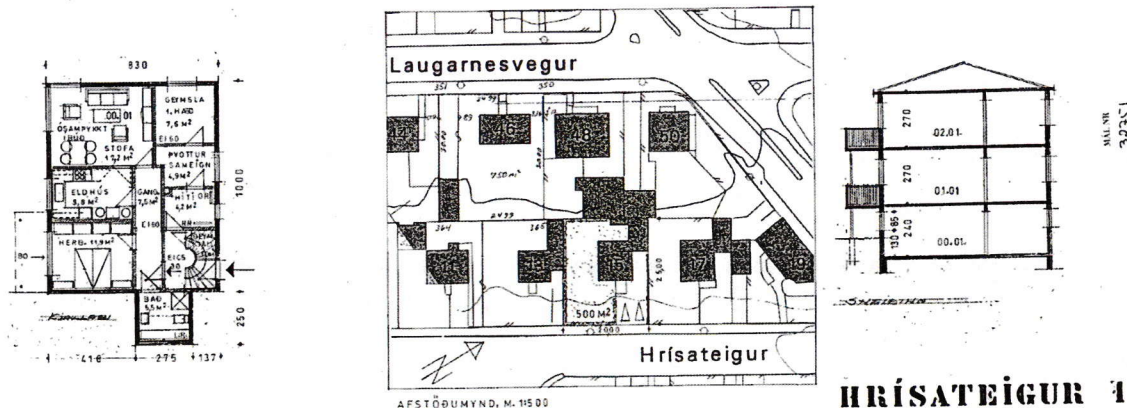
Lóðin er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á íbúðarsvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið *Teigahverfi – syðri hluti* samþykkt 2.7.2002.



Verndun götummyndar og húsaraða Hrísteigar nr. 3-13 (gulur litur) vegna umhverfislegs gildis samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Erindiõ:

að gera rishæð með kvistum á húsið á lóð nr. 15 við Hrístateig, setja nýjar svalir á 1. og 2. hæð á suður og vesturhlið hússins, svalir á rishæð og gera útgang út í garð úr kjallara á suðurhlið.

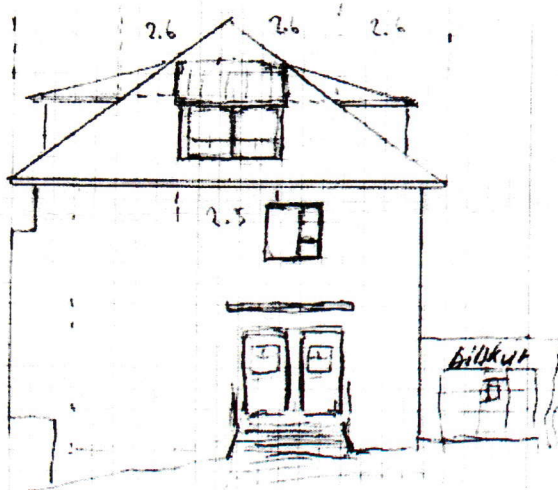


HRÍSATEIGUR 13

Arizaleight 04/20/15

Úr fyrri umsögn dags. 28. febrúar 2020

Ausw.-gölnhild



Ástæða er til að gæta þess að hverfið með heildar-
yfirbragð sinu haldi sérstöðu sinni sem eitt heild-
stæðasta hverfi Reykjavíkur þrátt fyrir að mörgum
húsanna hafi þegar verið breytt.

Samkvæmt almennum skilmálum 3.3.1 gildandi deiliskipulags yfir svæði 1 er heimilt að lyfta þaki húsa:

- Leyft verður að lyfta þaki húsa og setja á þau kvisti, en þannig að upprunalegt þakform haldist. Portbygging er leyfð allt að 1 m. ofan á einnar hæða hús, en taka verður tillit til aðliggjandi húsa, hvað varðar hæðir.

Almennt er gert ráð fyrir því að grunnflötur húsa geti breyst og stækkað. Í tilfelli lóðar nr. 15 við Hrísteig er byggingarreiturinn hafður rúmur svo koma megi fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni sbr. umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2017 við fyrirspurn lóðarhafa (mótt. 19. júlí 2017). Hugsunin að baki skilmálum gildandi deiliskipulags er að byggingar stækki fyrst og fremst á breidd, ekki hæð ef frá er talin portbyggð hækkun ofan á ákveðnar húsgerðir. Hámarksstærð grunnflatar getur orðið allt að 200 m². Heimilt er að hækka nokkur hús í hverfinu um eina hæð, en byggingin á lóð nr. 15 við Hrísteig er ekki þar á meðal.

Ef ætlun er að rífa eldra hús og byggja nýtt gilda eftirfarandi skilmálar (3.3.1):

- Komi til að lóðarhafi vilji rífa eldra hús og byggja nýtt, skal nýbyggingin annað hvort vera tvær hæðir með/án kjallara með lágu risi, eða kjallari, ein hæð og ris. Byggja má 1. metra port ofan á einnar hæða hús og kvistir eru leyfilegir.

Umsögn:

Með fyrirspurn til byggingarfulltrúa (mótt. 16.11.2020) fylgdi eftirfarandi lýsing á erindinu:

Það upplýsist að send var fyrirspurn dags. 19. júlí 2017 til byggingarfulltrúa og var hún afgreidd jákvæð f.h. skipulagsfulltrúa 8. september 2017 – talin samræmast deiliskipulagi/skipulagsmálum (skjal 11447) sbr. umsögn.

Umrætt erindi var berlega sent fyrst til byggingarfulltrúa sem fyrirspurn um byggingarleyfi, en byggingarfulltrúi áframsendi erindið til skipulagsfulltrúa til umsagnar. Í niðurstöðu umsagnar skipulagsfulltrúa var bókað 8. september 2017:

Ekki gerð athugasemd við erindið, sbr. þó skilyrði og leiðbeiningar sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2017.

Í niðurlagi umsagnarinnar stóð:

Jákvætt með skilyrðum og leiðbeiningum samkvæmt ofangreindum úrdrætti og umsögn.

Þegar málsatriði eru tekin saman, þá voru hugmyndir fyrirspyrjanda vegna viðbyggingar (breikkunar húskropps) að mestu í samræmi við skilmála gildandi deiliskipulags þar sem rúmur viðbyggingarreitur er á lóðinni samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Hinsvegar var ekki heimild fyrir að lyfta þaki og koma fyrir rishæð. Sú afstaða var áréttuð í seinni umsögnum skipulagsfulltrúa dags. 12. apríl 2019 og dags. 28. febrúar 2020, og er nú aftur ítrekuð: húsið á lóð nr. 15 við Hrísteig er ekki ein íbúðahæð ofan á háum kjallara sem heimilar byggingu íbúðariss / portbyggðs riss. Með öðrum orðum: ekki er heimilt að lyfta risi (geymslurisi) með nýjum kvistum og svölum sbr. skissu sem fylgdi fyrirspurn og koma fyrir nýrri rishæð (íbúðarissi) þar sem húsgerðin er þegar tvær hæðir ofan á háum kjallara.

Vanda skal til verka við gerð nýrra svala á núverandi 1. og 2. hæð á suður og vesturhlið hússins svo falli vel að upprunalegri byggingu. Nýr útgangur úr kjallara á suðurhlið skal vera innan byggingarreits.

Niðurstaða:

Ekki er heimilt að hækka og breyta geymslurisi í rishæð með kvistum og svölum. Tekið er jákvætt í aðra þætti erindisins sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

Arbeitsentwurf 15. Okt. 2020

Auslass-Göbelhaus





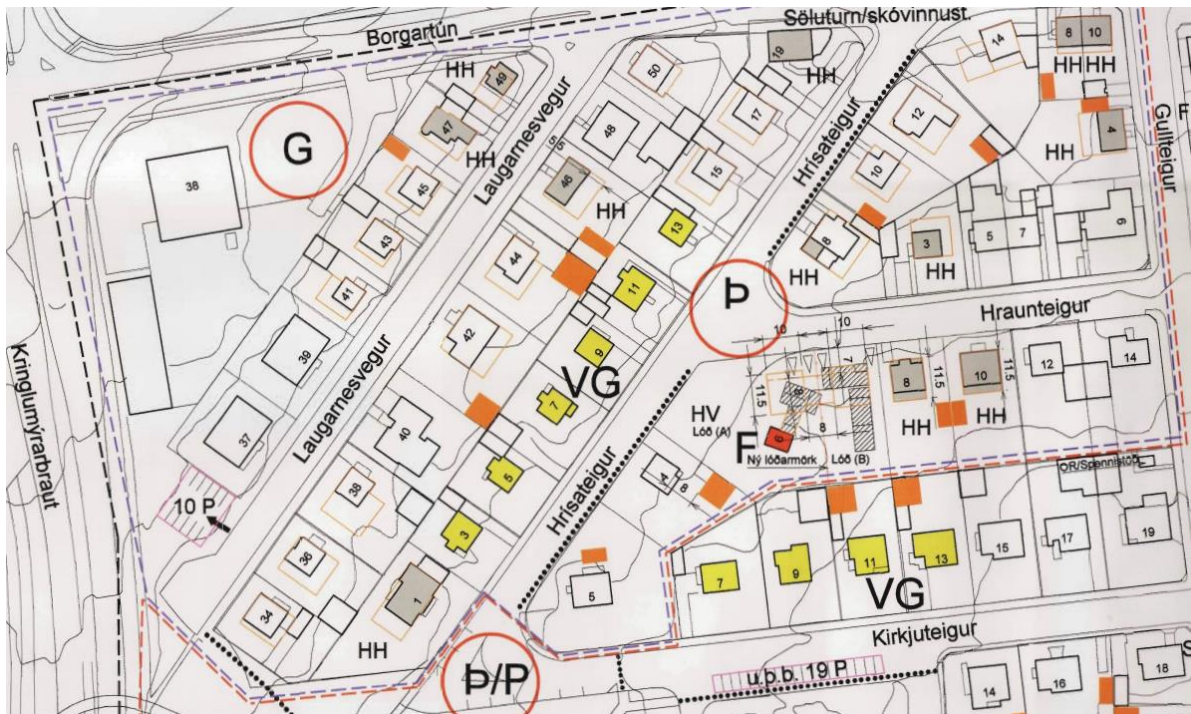
UMSÖGN

Hrísateigur 15 - fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. desember 2020 var lögð fram fyrirspurn Þóris Jósefs Einarssonar dags. 16. nóvember 2020 um að gera rishæð með kvistum á húsið á lóð nr. 15 við Hrísateig, setja nýjar svalir á 1. og 2. hæð á suður og vesturhlið hússins, svalir á rishæð og gera útgang út í garð úr kjallara á suðurhlið. Einnig er lögð fram skissa dags. 1. október 2020.

Skipulagsleg staða

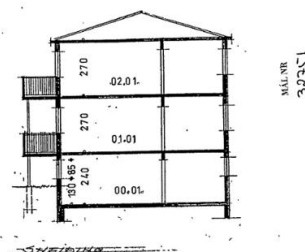
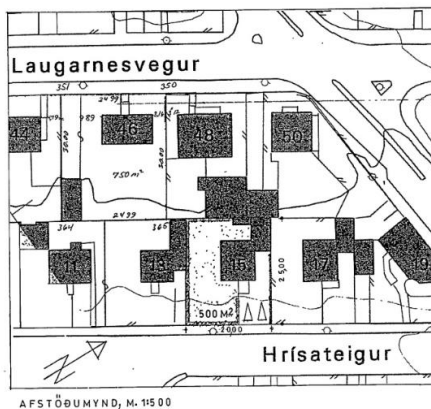
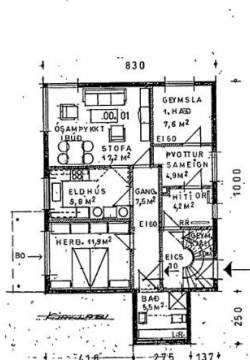
Lóðin er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á íbúðarsvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið *Teigahverfi – suðri hluti* samþykkt 2.7.2002.



Verndun götummyndar og húsaraða Hrísateigar nr. 3-13 (gulur litur) vegna umhverfislegs gildis samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

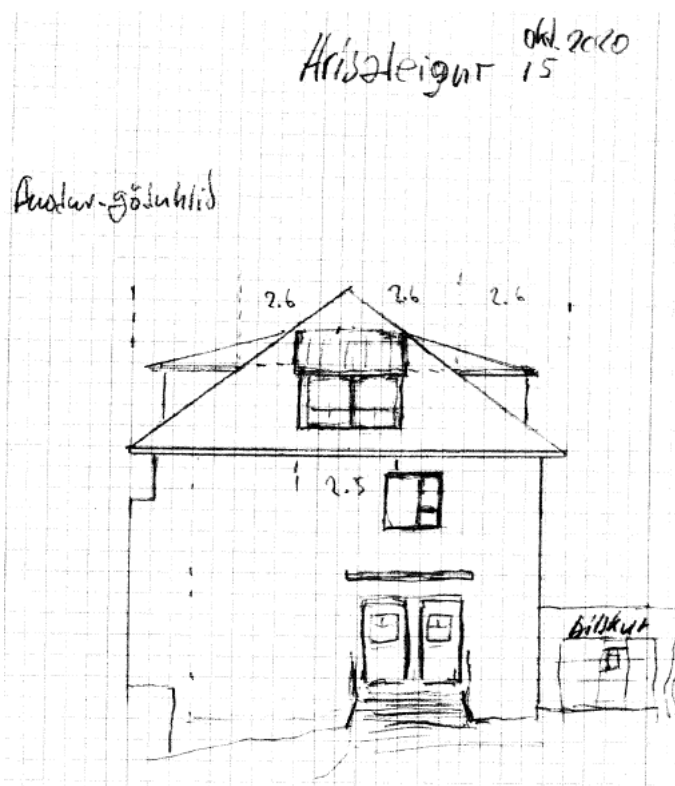
Erindið:

að gera rishæð með kvistum á húsið á lóð nr. 15 við Hrísateig, setja nýjar svalir á 1. og 2. hæð á suður og vesturhlið hússins, svalir á rishæð og gera útgang út í garð úr kjallara á suðurhlið.



HRÍSTEIGUR 13

Samþykktir aðaluppdrættir íbúðahúss að Hrísteigur 15, dags. 6.12.2005



Útlit á nýju íbúðarísi (án portbyggingar9 skv. skissu, dags. í október 2020

Greinargerð:

Úr fyrri umsögn dags. 28. febrúar 2020

Fyrstu íbúðarhúsin sem reist voru í Teighverfi voru hús frá Skildinagnesi. Teighverfið er eitt fyrsta hverfið sem byggist upp samkvæmt hugmyndafræði sem ruddi sér til rúms í Evrópu í byrjun 20. aldar, rúmgóðar bjartar íbúðir og sólríkir garðar. Flest húsanna í hverfinu eru því í fúnkisstíl. Stórir stofugluggar í suður, húsin standa við götu sunnanmegin en norðanmegin götu standa húsin innar á lóðinni og suðurgarðar liggja að götu. Í byggðakönnun yfir Borgarluta 4 – Laugardalur, Reykjavík 2013 (skýrsla Minjasafns Reykjavíkur nr.162, bls. 39) kemur fram í varðveislumati yfir hverfið og svo einstök hús, húsaraðir og götumyndir (rauður flokkur):

Varðveislumat 2013

Ástæða er til að gæta þess að hverfið með heildar-yfirbragð sínu haldi sérstöðu sinni sem eitt heildstæðasta hverfi Reykjavíkur þrátt fyrir að mörgum húsanna hafi þegar verið breytt.

Samkvæmt almennum skilmálum 3.3.1 gildandi deiliskipulags yfir svæði 1 er heimilt að lyfta þaki húsa:

- Leyft verður að lyfta þaki húsa og setja á þau kvisti, en þannig að upprunalegt þakform haldist. Portbygging er leyfð allt að 1 m. ofan á cinnar hæða hús, en taka verður tillit til aðliggjandi húsa, hvað varðar hæðir.

Almennt er gert ráð fyrir því að grunnflötur húsa geti breyst og stækkað. Í tilfelli lóðar nr. 15 við Hrísteig er byggingarreiturinn hafður rúmur svo koma megi fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni sbr. umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2017 við fyrirspurn lóðarhafa (mótt. 19. júlí 2017). Hugsunin að þaki skilmálum gildandi deiliskipulags er að byggingar stækki fyrst og fremst á breidd, ekki hæð ef frá er talin portbyggð hækkun ofan á ákveðnar húsgerðir. Hámarksstærð grunnflatar getur orðið allt að 200 m². Heimilt er að hækka nokkur hús í hverfinu um eina hæð, en byggingin á lóð nr. 15 við Hrísteig er ekki þar á meðal.

Ef ætlun er að rífa eldra hús og byggja nýtt gilda eftirfarandi skilmálar (3.3.1):

- Komi til að lóðarhafi vilji rífa eldra hús og byggja nýtt, skal nýbyggingin annað hvort vera tvær hæðir með/án kjallara með lágu risi, eða kjallari, ein hæð og ris. Byggja má 1. metra port ofan á cinnar hæða hús og kvistir eru leyfilegir.

Umsögn:

Með fyrirspurn til byggingarfulltrúa (mótt. 16.11.2020) fylgdi eftirfarandi lýsing á erindinu:

Það upplýsist að send var fyrirspurn dags. 19. júlí 2017 til byggingarfulltrúa og var hún afgreidd jákvæð f.h. skipulagsfulltrúa 8. september 2017 – talin samræmast deiliskipulagi/skipulagsmálum (skjal 11447) sbr. umsögn.

Umrætt erindi var berlega sent fyrst til byggingarfulltrúa sem fyrirspurn um byggingarleyfi, en byggingarfulltrúi áframsendi erindið til skipulagsfulltrúa til umsagnar. Í niðurstöðu umsagnar skipulagsfulltrúa var bókað 8. september 2017:

Ekki gerð athugasemd við erindið, sbr. þó skilyrði og leiðbeiningar sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2017.

Í niðurlagi umsagnarinnar stóð:

Jákvætt með skilyrðum og leiðbeiningum samkvæmt ofangreindum úrdrætti og umsögn.

Þegar málsatriði eru tekin saman, þá voru hugmyndir fyrirspyrjanda vegna viðbyggingar (breikkunar húskropps) að mestu í samræmi við skilmála gildandi deiliskipulags þar sem rúmur viðbyggingarreitur er á lóðinni samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Hinsvegar var ekki heimild fyrir að lyfta þaki og koma fyrir rishæð. Sú afstaða var áréttuð í seinni umsögnum skipulagsfulltrúa dags. 12. apríl 2019 og dags. 28. febrúar 2020, og er nú aftur ítrekuð: húsið á lóð nr. 15 við Hrísteig **er ekki** ein íbúðahæð ofan á háum kjallara sem heimilar byggingu íbúðariss / portbyggðs riss. Með öðrum orðum: ekki er heimilt að lyfta risi (geymslurisi) með nýjum kvistum og svölum sbr. skissu sem fylgdi fyrirspurn og koma fyrir nýrri rishæð (íbúðarissi) þar sem húsgerðin er þegar tvær hæðir ofan á háum kjallara.

Vanda skal til verka við gerð nýrra svala á núverandi 1. og 2. hæð á suður og vesturhlið hússins svo falli vel að upprunalegri byggingu. Nýr útgangur úr kjallara á suðurhlið skal vera innan byggingarreits.

Niðurstaða:

Ekki er heimilt að hækka og breyta geymslurisi í rishæð með kvistum og svölum. Tekið er jákvætt í aðra þætti erindisins sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

**Skipulags- og samgönguráð
14. apríl 2021**

Hrísasteigur 15

málskot

**Lagt fram málskot Þóris Jósefs Einarssonar mótt. 29. janúar 2021 vegna
afgreiðslu/niðurstöðu skipulagsfulltrúa frá 11. desember 2020 um að gera rishæð með
kvistum á húsið á lóð nr. 15 við Hrísateig, setja nýjar svalir á 1. og 2. hæð á suður og
vesturhlið hússins, svalir á rishæð og gera útgang út í garð úr kjallara á suðurhlið.
Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11. desember 2020.**



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



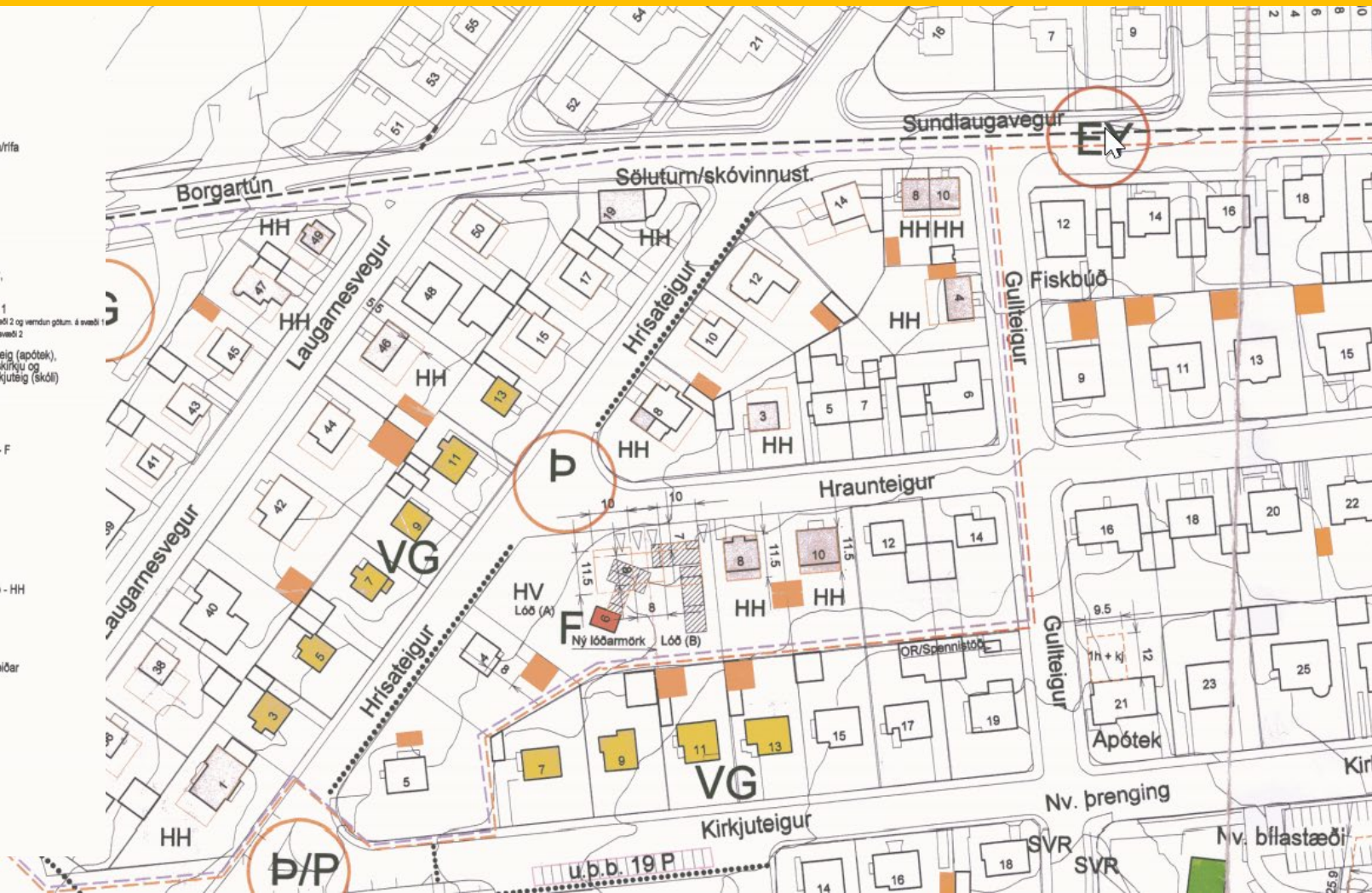
HRÍSATEIGUR nr. 15

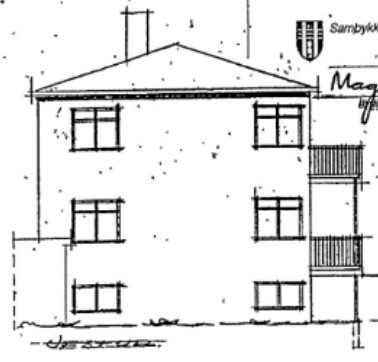


Gildandi deiliskipulag samþ. 07.02.2002

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Byggingar sem heimilt er að fjarlægja/rífa
- Svæði 1 - afmörkun
- Svæði 2 - afmörkun
- Byggingareitir bliskúra á svæði 1 og 2.
- Hámarks byggingareitir húsa á svæði 1
Skýringar. 1 sýnir byggingareitir fyrir viðbyggingu á svæði 2 og verndun götum á svæði 1.
Skýringarmynd 2 sýnir byggingareitir fyrir viðbyggingu á svæði 2.
- Byggingareitir á lóð nr. 21 við Kirkjuteig (apótek),
á lóð nr. 42 við Hofteig, við Laugarneskirkju og
byggingareitir (A) á lóð nr. 24 við Kirkjuteig (skóli)
- Byggingareitir (B) á skólalóð er fyrir
bréðabirgða-kennslustofur
- Tillaga að fríðun byggingar, steinbær - F
- Verndun 20. aldar bygginga - VB
- Verndun götumyrnda - VG
- Hækkun húsa á svæði 1 um eina hæð - HH
- Hverfisvernd
- Ný gönguleið og gangstéttir 1-3 m breiddar
- Ný bílastæði
- Innkeyrslur að nýjum blískurum
- Einstæfna
- Bílastæði

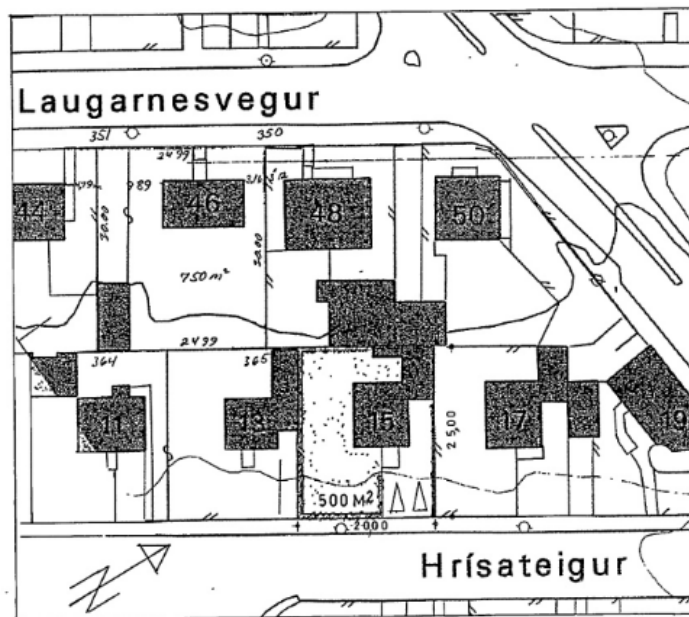
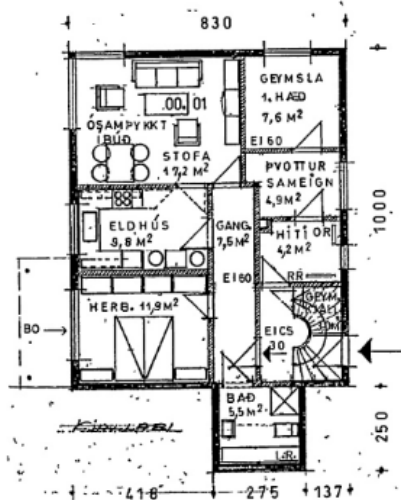




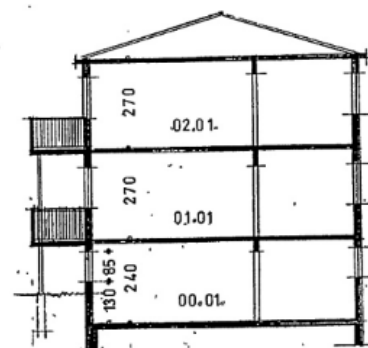
Sambýkkt af byggingarfulltrúa

06.12.2005

Magnús Sædal
Byggingarfulltrúi



AFSTÖÐUMYND, M. 1:1500



MÁL NR
3275-1

HRÍSATEIGUR 13

GRUNNMYNDIR, ÚTLIT OG SKURÐUR, M. 1:1500
VINNUSTOFAN HREFNUGÖTU 8, 105 REYKJAVÍK
SVERRIR NORÐFJÖRD ARKITEKT BAII, OKT. 01
KT. 17 06 41 - 77 99
S. 55 2 73 2 0
BR. 6.9.05, 28.11.05
Sverrir Norðfjörð
Sverrir Norðfjörð



Reykjavík 8. september 2017 / UBG

Varðar: Hrisateigur 15, fyrirspurn frá byggingarfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 1. september 2017 var lögð fram fyrirspurn Þóris Jósefs Einarssonar ehf., mótt. 19. júlí 2017, um að stækka húsið á lóð nr. 15 við Hrisateig, lyfta þaki, setja kvisti og gera þar íbúð, samkvæmt skissum. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 8.9.2017.



Framhlið frá götu

Lóðarmörk

Loftmynd

Skipulagsleg staða

Lóðin er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á íbúðarsvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið „Teigahverfi“ samþykkt í borgarráði 2.7.2002.

Deiliskipulagið: úrdráttur úr skilmálum:

- Lóðin er á svæði 1
- Byggingarreitur er á lóðinni og heimilt að byggja við/innan hans í samræmi við skilmála. Reiturinn nær 2 m. í norð-vestur frá bakhlið og 5 m. til suð-vesturs en skal að lágmarki vera 3 m. frá lóðarmörkum.
- Hámarksstærð grunnflatar getur orðið allt að 200 m².
- Nýtingarhlutfall er eftirfarandi: einbýlishús 0,2-0,4 – raðhús 0,35-0,6 – sambýlishús 2-5 íbúðir 0,5-0,8.
- Byggingarlína við götu skal vera óbreytt.
- Heimild er fyrir því í gildandi deiliskipulagi að svalir fari út fyrir byggingareit.
- Komi til þess að lóðarhafi vilji rífa eldra hús og byggja nýtt, skal nýbyggingin annað hvort vera tvær hæðir með/án kjallara, ein hæð og ris. Byggja má 1 metra port ofan á einnar hæða hús og kvistir

Umsögn:

Fyrirspurnin samræmist deiliskipulagi/skilmálum, en rétt er að minna á að:

- Skipulagsfulltrúi miðar við fasta hæð hækkaðra þakíbúða sem nemur 3,6 m.- 3,7 m.
- Öll útfærsla framangreindra atriða er háð frekara mati: vanda þarf til verka, t.a.m. útfærslu á formum kvista og þaks.
- Ígrunda stöðuna sem og öll frumdrög áður en endanlegir aðaluppdrættir eru gerðir, t.a.m. samræma hvort stærð nýbyggingar og eldra húss sé innan nýtingarhlutfalls.

Niðurstaða:

Jákvætt með skilyrðum og leiðbeiningum samkvæmt ofangreindum úrdrætti og umsögn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 08.09.2017

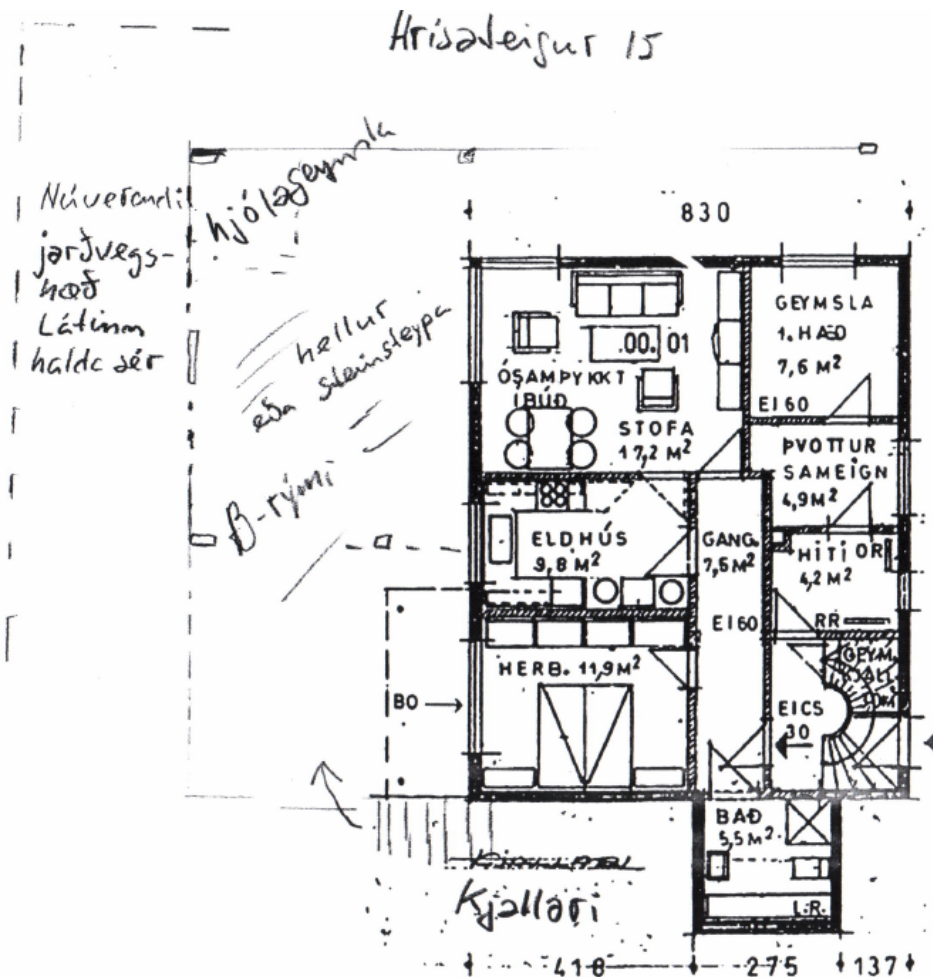
(SN170607)

Afgreiðsla: **Ekki gerð**
athugasemd við erindið, sbr.
þó skilyrði og leiðbeiningar
sem fram koma í umsögn
skipulagsfulltrúa dags. 8.
september 2017.

Hrisateigur 15

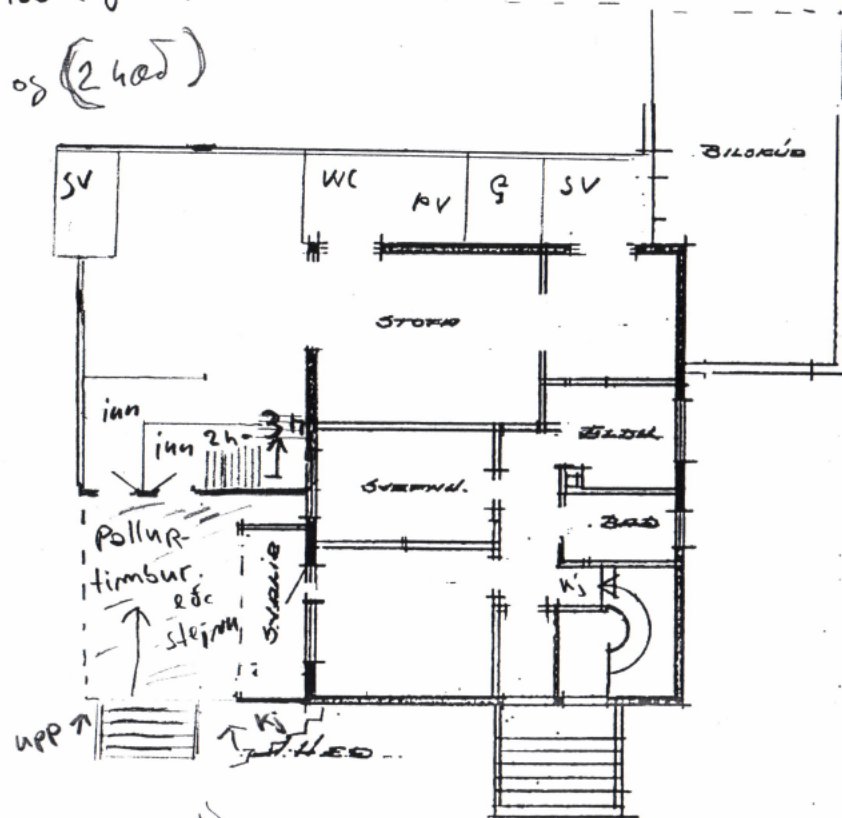


Ódags. skissur lóðarhafa / umsækjanda sem fylgdi erindinu



Arísaleigur 15

1. og (2 hæð)



Reykjavík 12. apríl 2019 / UBG

UMSÖGN

Hrísateigur 15, fyrirsögn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. mars 2019 var lögð fram fyrirsögn Vektors, hönnun og rágjöf ehf. dags. 22. mars 2019 um klæðningu hússins á lóð nr. 15 við Hrísateig vegna verndunar götumynda. Fyrirsögninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12.04.2019.



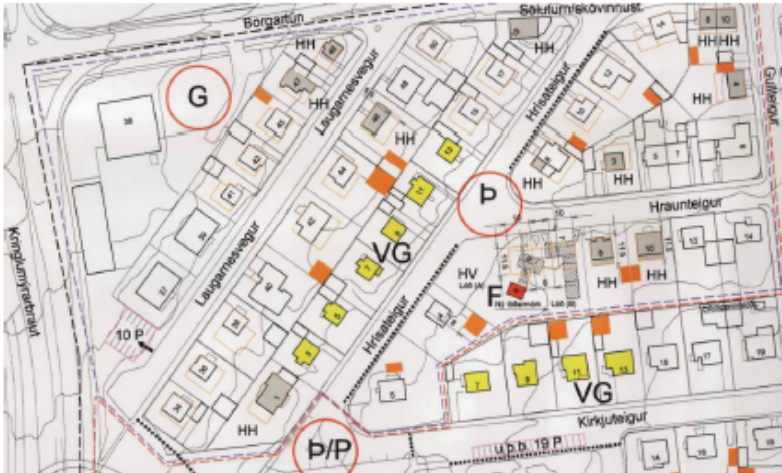
Framhlið frá götu

Lóðarmörk

Loftmynd

Skipulagsleg staða

Lóðin er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á íbúðarsvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið Teigahverfi – syðri hluti samþykkt 2.7.2002.



Verndun götumyndar og húsaða Hrísateigar nr. 3-13 vegna umhverfislegs gildis skv. gild. deiliskipulagi

Umsögn skipulagsfulltrúa
dags. 12.04.2019
(SN190204)

Afgreiðsla: *Neikvætt, með*
vísan til umsagnar
skipulagsfulltrúa dags. 12.
apríl 2019.



Erindið:

Óskað er eftir að fá að einangra og klæða hús að utan. Spurt er hvort ný klæðning hússins (sbr. myndir sem fylgdu fyrirspurn) á lóð nr. 15 við Hrísteig sé í samræmi við skilmála um verndunar götummyndar.



Hugmynd að klæðningu skv. fyrirspurn – nýbygging við Hraunteig

Umsögn:

Samkvæmt almennum skilmálum gild. deiliskipulags skulu allar breytingar á húsum vera úr sama efni og í sama stíl og upphaflega var gert, þ.e. timbuhús skal klætt bárujárni eða timbri eftir því sem við á og múrhúðaðar viðbyggingar múrhúðaðar. Samkvæmt orðanna hljóðan ganga almennir skilmálar deiliskipulagsins út á að halda í sérkenni og upprunaleika húsa og umhverfis, t.a.m. er ætlast til að upphafleg klæðning sé endurgerð á þeim húsum sem hafa verið forsköluð.

Hrísteigur nr. 15 stendur í sömu húsaröð og sérmerktar byggingar á lóðum nr. 3-13 (6 af 10 húsum norð-vestanmegin götunnar) og telst húsröðin megininntak í verndun götummyndarinnar skv. gild. deiliskipulagi. Af því leiðir / má álykta að umhverfsgildi götummyndarinnar í heild sinni sé umtalsvert, þ.e. að haldið sé í upprunaleg einkenni húsa næst fyrrgreindum byggingum.

Embætti skipulagsfulltrúa telur í ljósi ofangreindra atriða ekki rétt að breyta um útlit og gerð klæðningar húss á lóð nr. 15 við Hrísteig þó viðgerða sé þörf á útvegjum.

Lagt er til að húsið verði endursteynað í upprunalegri mynd.

Niðurstaða:

Neikvætt sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt



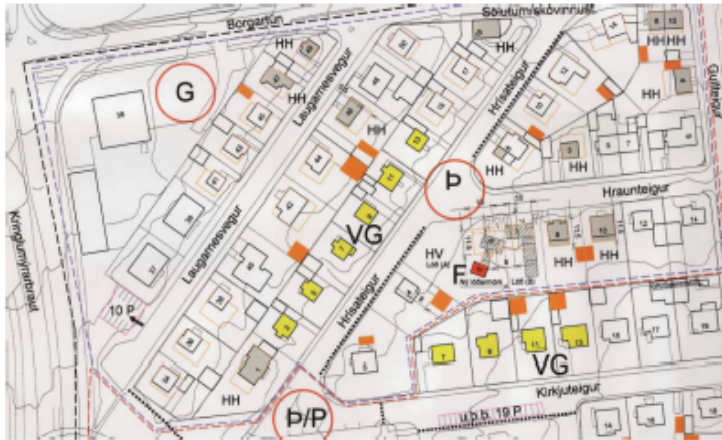
UMSÖGN

Hrísateigur 15 - fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. febrúar 2020 var lögð fram fyrirspurn Vektors, Hönnun og ráðgjöf, ehf. dags. 7. febrúar 2020 ásamt bréfi dags. 7. febrúar 2020 um breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis vegna lóðarinnar nr. 15 við Hrísateig sem felst í stækkun hússins og hækkun um eina hæð, samkvæmt uppdráttum og þrívíddarteikningum Vektors, hönnun og ráðgjöf, ehf. dags. 7. febrúar 2020. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28.02.2020.

Skipulagsleg staða

Lóðin er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á íbúðarsvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið Teigahverfi – syðri hluti samþykkt 2.7.2002.



Verndun götummyndar og húsaæða Hrísateigar nr. 3-13 (gulur litur) vegna umhverfislegs gildis skv. gild. deiliskipulagi.

Erindið:

Óskað er eftir að gera breytingar á byggingarskilmálum gildandi deiliskipulags er felast í því að leyft verði að hækka húsið að Hrísateig nr. 15 um eina hæð og gera þar íbúð. Þá er einnig óskað álits skipulagsyfirvalda á því að einangra og klæða húsið að utan.

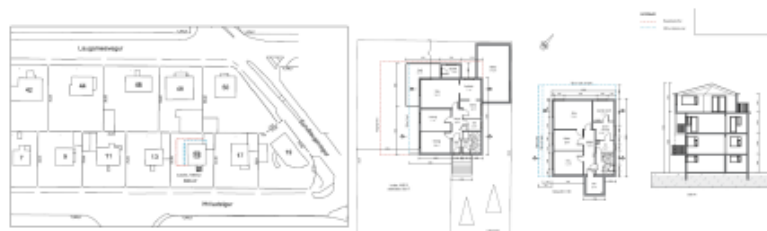
Umsögn:

Samkvæmt fasteignaskrá eru þrjár íbúðir skráðar í húsinu, samtals 251,9 m² á lóð 500 m² að stærð. Samkvæmt byggingarlýsingu sem fylgdi fyrirspurninni dags. 7.2.2020 er íbúðarhúsið og bílskur 252,3 m² og nýtingarhlutfalli 0,5. Stækkuð bygging skv. tillögu (dags. 7.2.2020) er 402 m² (A + B rými) og hækkar nýtingarhlutfall í 0,8.

Með umsókninni fylgir greinargerð Sigurðar Hafsteinssonar byggingartækniþræðings hjá Vektor, hönnun og ráðgjöf fyrir hönd húseiganda Þóris Einarssonar. Þar er óskað eftir því að gera breytingar á byggingarskilmálum er felast í því að leyft verði að hækka húsið um eina hæð og gera þar íbúð. Gert er ráð fyrir valmáðaki og stendur vilji húseiganda til að einangra húsið og klæða allt að utan.

**Umsögn skipulagsfulltrúa
dags. 28.02.2020
(SN200104)**

**Afgreiðsla: *Neikvætt, með
vísan til umsagnar
skipulagsfulltrúa dags. 28.
febrúar 2020.***



Afstöðumynd og grunnmyndir 1. hæðar og kjallara ásamt sniði A-A skv. fyrirspurn, dags. 7.2.2020



Ásýnd/útlit skv. uppdráttum dags. 7.2.2020.



Samþykktir aðaluppdrættir á byggingu að Hristeig nr. 15, dags. 6.12.2005

Fyrstu íbúðarhúsin sem reist voru í Teighverfi voru hús frá Skildinaglesi. Teighverfið er eitt fyrsta hverfið sem byggist upp samkvæmt hugmyndafræði sem ruddi sér til rúms í Evrópu í byrjun 20. aldar, rúmgóðar bjartar íbúðir og sólríkir garðar. Flest húsanna í hverfinu eru því í fúnkistíl. Stórir stofugluggar í suður, húsin standa við götu sunnanmegin en norðanmegin götu standa húsin innar á lóðinni og suðurgarðar liggja að götu.

Í byggðakönnun yfir Borgarhluta 4 – Laugardalur, Reykjavík 2013 (skýrsla Minjasafns Reykjavíkur nr.162, bls. 39) kemur fram í varðveislumati yfir hverfið og svo einstök hús, húsaðir og götumyndir (rauður flokkur):

Varðveislumat 2013

Ástæða er til að gæta þess að hverfið með heildar-yfirbragð sínu haldi sérstöðu sinni sem eitt heild-staðasta hverfi Reykjavíkur þótt fyrir að mörgum húsanna hafi þegar verið breytt.

Hristeigur 3 - 13 - Flutningshús úr Skejfaferð og af Skólavörðung. Það elsta reist 1876, áin 1930-1932.

Samkvæmt almennum skilmálum 3.3.1 gildandi deiliskipulags yfir svæði 1 er heimilt að lyfta þaki húsa:

- Leyft verður að lyfta þaki húsa og setja á þau kvisti, en þannig að upprunalegi þakform haldist. Portbygging er leyft allt að 1 m. ofan á einna hæða hús, en taka verður tillit til aðbyggjandi húsa, hvað varðar hæðir.

Almennt er gert ráð fyrir því að grunnflötur húsa geti breyst og stækkað. Í tilfalli lóðar nr. 15 við Hristeig er byggingarreitirinn hafður rúmur svo koma megi fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni sbr. umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2017 við fyrirspurn lóðarhafa (mótt. 19. júlí 2017). Hugsunin að baki skilmálum gildandi deiliskipulags er að byggingar stækki fyrst og fremst á breidd, ekki hæð (ef frá er talin portbyggð hækkan), m.a. vegna verndarákvæða byggðamynsturs / götumyndar.

Hámarksstærð grunnflatar getur orðið allt að 200 m². Heimilt er að hækka nokkur hús í hverfinu um eina hæð, en byggingin á lóð nr. 15 við Hristeig er ekki þar á meðal.

Í tillögu sem fylgdi umsókninni er gert ráð fyrir breytingu núverandi byggingar, ekki nýbyggingu. Ef ætlun er að rífa eldra hús og byggja nýtt gilda eftirfarandi skilmálar (3.3.1):

- Komi til að lóðarhafi vilji rífa eldra hús og byggja nýtt, skal nýbyggingin smáð hveit vera tveir hæðir meðan kjallara með lágu risi, eða kjallari, ein hæð og ris. Bygging má l. metra port ofan á einna hæða hús og kvisti eru leyfðir.

Í greinargerð sem fylgdi fyrirspurninni er vakin athygli á að nú þegar hafa verið heimilaðar ýmsar breytingar á nærliggjandi húsum í hverfinu sunnan Sundlaugavegar. Nokkrar nýbyggingar skera sig úr heildaryfirbragði hverfisins, m.a. vegna ákklæðninga og gluggadeilis. Ein slík er á lóð nr. 14 við Hristeig / hornlód við Sundlaugaveg en Sundlaugavegur er skilgreind aðalgata íbúðabyggingar þar sem heimild er fyrir gistiúsarekstri. Þá eru oft rými heimildir til uppbyggingar á hornlóðum en lóðum sem standa innan lóðarrafða. Árið 2005 var heimiluð sameiginleg nýbyggingaráform á lóðum nr. 6 við Hristeig og nr. 4-6 við Hraunteig. Nýbyggingar þessar eru með flötum þökum og skera sig því mjög úr heildaryfirbragði byggðar sökum forms og utanhússklæðningar.

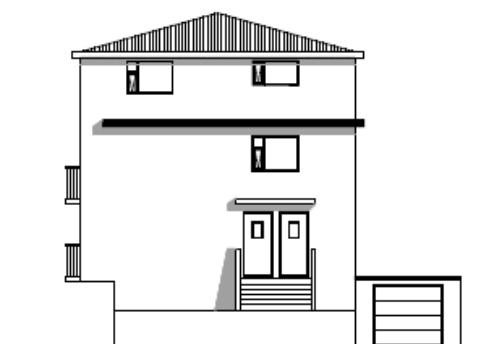
Af uppdráttum að ræða sem fylgdu fyrirspurninni (dags. 7. febrúar 2020) má ráða að byggt verður yfir og meðfram nýjum svölum (hæðir 1 - 3) á suður- og vesturhlíð sem umbreyta húsinu mjög. Breytt gluggadeili gerir bygginguna einnig framsíð í umhverfi sínu (sbr. varðveislumat 2013 að ofan). Um töluvert inngríp er að ræða í götumynd Hristeigs sunnan Sundlaugavegar sbr. varðveislumat Minjasafns Reykjavíkur (skýrslu nr. 162), þ.e. verndarákvæði húsa á nágrannalóðum nr. 3 – 13 sem minnst var á í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. apríl 2019. Munar helst um nýja hæð (3. íbúðahæð) ofan á núverandi hús sem stendur á hálf-niðurgrofnu kjallara, einnig nýjar svipmiklar svalir á suður og vesturhlíð og breytt gluggadeili eins og komið var inn á.

Varðandi val á utanhússklæðningu er vert að benda á umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. apríl 2019, að allar breytingar á húsum skuli vera úr sama efni og í sama stíl og upphaflega var gert, þ.e. timbuhús skuli klætt bárujárn eða timbir eftir því sem við á og múrhúðaðar viðbyggingar múrhúðaðar: samkvæmt orðanna hljóðan ganga almennir skilmálar gildandi deiliskipulags út á að halda í sérkenni og upprunaleika húsa og umhverfis.

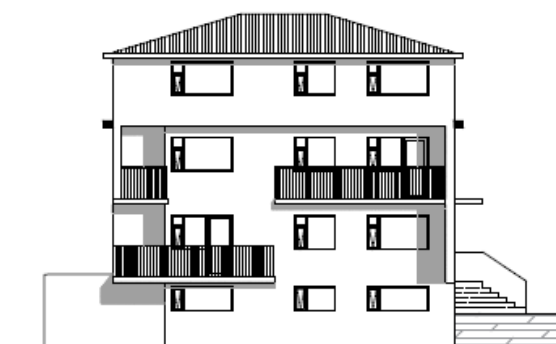
Ekki er hægt að fallast á deiliskipulagsbreytingu fyrir lóð nr. 15 við Hristeig.

Niðurstaða: Neikvætt sbr. umsögn að ofan.

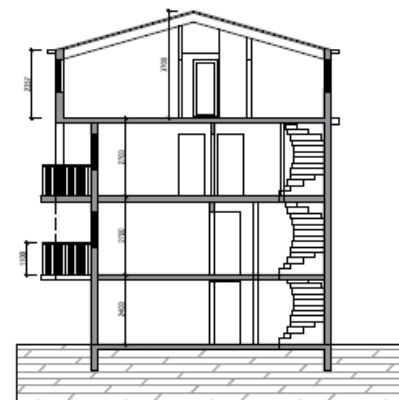
f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt



Asind austur hiltar



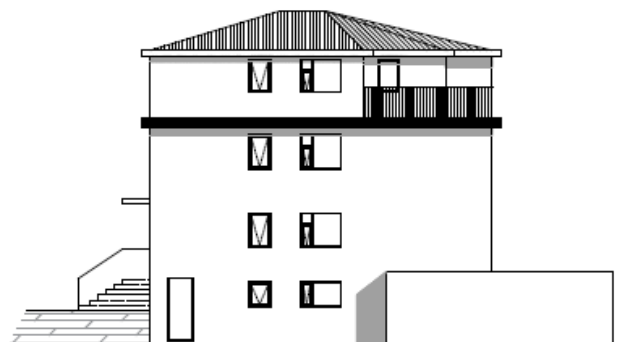
Aspirin tablet in water



Sold 28



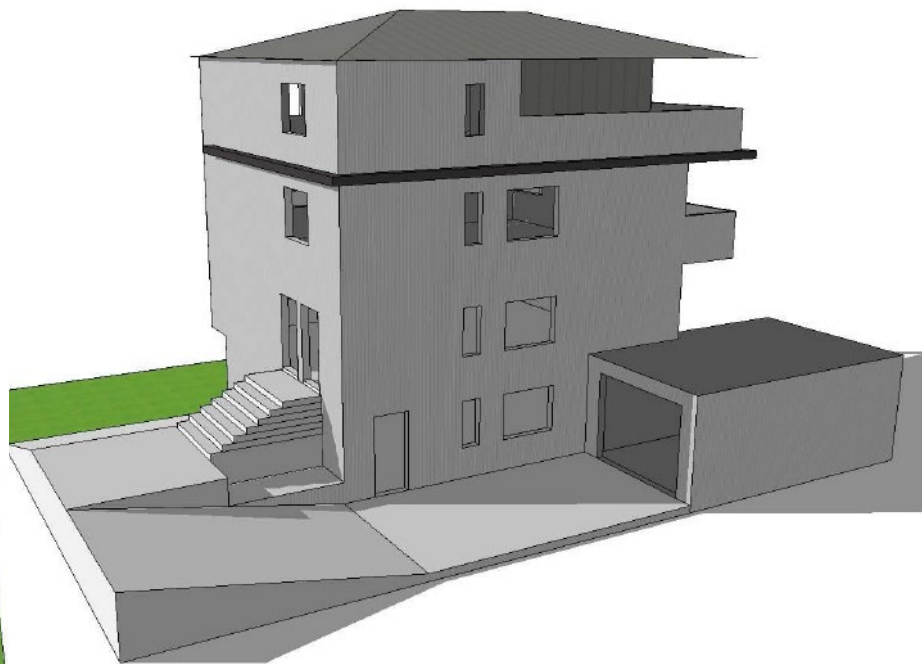
Asind water filter



Äskend norður hliðar:

[illegible]

3D-myndir hönnuðar



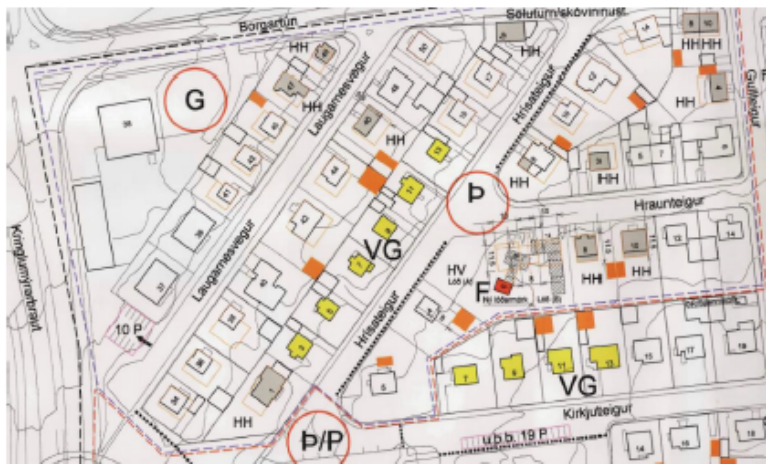
UMSÖGN

Hrístateigur 15 - fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. desember 2020 var lögð fram fyrirspurn þóris Jósefs Einarssonar dags. 16. nóvember 2020 um að gera rishæð með kvistum á húsið á lóð nr. 15 við Hrístateig, setja nýjar svalir á 1. og 2. hæð á suður og vesturhlíð hússins, svalir á rishæð og gera útgang út í garð úr kjallara á suðurhlíð. Einnig er lögð fram skissa dags. í október 2020.

Skipulagsleg staða

Lóðin er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á íbúðarsvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið Teigahverfi – syðri hluti samþykkt 2.7.2002.



Verndun götumyndar og húsarada Hrísteigar nr. 3-13 (gulur litur) vegna umhverfislegs gildis samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Erindið:

að gera rishæð með kvistum á húsið á lóð nr. 15 við Hrístateig, setja nýjar svalir á 1. og 2. hæð á suður og vesturhlíð hússins, svalir á rishæð og gera útgang út í garð úr kjallara á suðurhlíð.

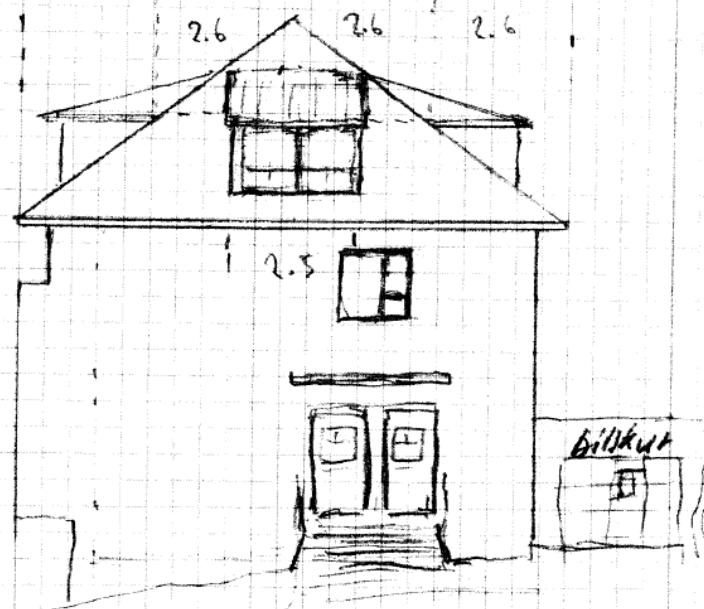
Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11.12.2020

(SN200730)

Afgreiðsla: **Umsögn
skipulagsfulltrúa dags. 11.
desember 2020 samþykkt.**

Hrístateigur 15 ^{okt. 2020}

Árslu- götuhlíð





Samþykktir aðaluppdrættir íbúðahúss að Hrísteigur 15, dags. 6.12.2005



Útlit á nýju íbúðarisi (án portbyggingar) skv. skissu, dags. í október 2020

Greinargerð:

Úr fyrri umsögn dags. 28. febrúar 2020

Fyrstu íbúðarhúsin sem reist voru í Teighverfi voru hús frá Skildinagnesi. Teighverfið er eitt fyrsta hverfið sem byggist upp samkvæmt hugmyndafræði sem ruddi sér til rúms í Evrópu í byrjun 20. aldar, rúmgóðar bjartar íbúðir og sólrikir garðar. Flest húsanna í hverfinu eru því í fúnkistíl. Stórir stofugluggar í suður, húsin standa við götu sunnanmegin en norðanmegin götu standa húsin innar á lóðinni og suðurgarðar liggja að götu. Í byggðakönnun yfir Borgarhluta 4 – Laugardalur, Reykjavík 2013 (skýrsla Minjasafns Reykjavíkur nr.162, bls. 39) kemur fram í varðveislumati yfir hverfið og svo einstök hús, húsaraðir og götumyndir (rauður flokkur):

Varðveislumat 2013

Ástæða er til að gæta þess að hverfið með heildar-yfirbragð sínu haldi sérstöðu sinni sem eitt heild-stæðasta hverfi Reykjavíkur þrátt fyrir að mörgum húsanna hafi þegar verið breytt.

Samkvæmt almennum skilmálum 3.3.1 gildandi deiliskipulags yfir svæði 1 er heimilt að lyfta þaki húsa:

- Leyft verður að lyfta þaki húsa og setja á þau kvisti, en þannig að upprunalegt þakform haldist. Portbygging er leyfð allt að 1 m. ofan á einnar hæða hús, en taka verður tillit til aðliggjandi húsa, hvað varðar hæðir.

Almennt er gert ráð fyrir því að grunnflötur húsa geti breyst og stækkað. Í tilfelli lóðar nr. 15 við Hrísteig er byggingarreitirinn hafður rúmur svo koma megi fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni sbr. umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2017 við fyrirsöfnun lóðarhafa (mótt. 19. júlí 2017). Hugsunin að þaki skilmálum gildandi deiliskipulags er að byggingar stækki fyrst og fremst á breidd, ekki hæð ef frá er talin portbyggð hækkan ofan á ákveðnar húsgerðir. Hámarksstærð grunnflatar getur orðið allt að 200 m². Heimilt er að hækka nokkur hús í hverfinu um eina hæð, en byggingin á lóð nr. 15 við Hrísteig er ekki þar á meðal.

Ef ætlun er að rífa eldra hús og byggja nýtt gilda eftirfarandi skilmálar (3.3.1):

- Komi til að lóðarhafi vilji rífa eldra hús og byggja nýtt, skal nýbyggingin annað hvort vera tvær hæðir með/án kjallara með lágu risi, eða kjallari, ein hæð og ris. Byggja má 1. metra port ofan á einnar hæða hús og kvistir eru leyfilegir.

Umsögn:

Með fyrirsöfnun til byggingarfulltrúa (mótt. 16.11.2020) fylgdi eftirfarandi lýsing á erindinu:

Það upplýst að send var fyrirsöfnun dags. 19. júlí 2017 til byggingarfulltrúa og var hún afgreidd jákvæð f.h. skipulagsfulltrúa 8. september 2017 – talin samræmast deiliskipulagi/skipulagsmálum (skjal 11447) sbr. umsögn.

Umraett erindi var berlega sent fyrst til byggingarfulltrúa sem fyrirsöfnun um byggingarleyfi, en byggingarfulltrúi áframsendi erindið til skipulagsfulltrúa til umsagnar. Í niðurstöðu umsagnar skipulagsfulltrúa var bókað 8. september 2017:

Ekki gerð athugasemd við erindið, sbr. þá skilyrði og leiðbeiningar sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2017.

Í niðurlagi umsagnarinnar stóð:

Jákvætt með skilyrðum og leiðbeiningum samkvæmt ofangreindum úrdætti og umsögn.

Þegar málsatriði eru tekin saman, þá voru hugmyndir fyrirsöfnjanda vegna viðbyggingar (breikkunar húskropps) að mestu í samræmi við skilmála gildandi deiliskipulags þar sem rúmur viðbyggingarreitir er á lóðinni samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Hinsvegar var ekki heimild fyrir að lyfta þaki og koma fyrir rishæð. Sú afstaða var áréttuð í seinni umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. apríl 2019 og dags. 28. febrúar 2020, og er nú aftur ítrekuð: húsið á lóð nr. 15 við Hrísteig er ekki ein íbúðarhæð ofan á háum kjallara sem heimilar byggingu íbúðariss / portbyggðs riss. Með öðrum orðum: ekki er heimilt að lyfta risi (geymslurisi) með nýjum kvistum og svölum sbr. skissu sem fylgdi fyrirsöfnun og koma fyrir nýrri rishæð (íbúðarissi) þar sem húsgerðin er þegar tvær hæðir ofan á háum kjallara.

Vanda skal til verka við gerð nýrra svala á núverandi 1. og 2. hæð á suður og vesturhlíð hússins svo falli vel að upprunalegri byggingu. Nýr útgangur úr kjallara á suðurhlíð skal vera innan byggingarreitits.

Niðurstaða:

Ekki er heimilt að hækka og breyta geymslurisi í rishæð með kvistum og svölum. Tekið er jákvætt í þessa þætti erindisins sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

Portbyggt ris

samanborið við

geymsluris

Skilgreining úr byggingareglugerð 4. gr. nr. 28: Portbyggt ris:
Rishæð, þar sem útveggir ná upp fyrir efstu gólfplötu



Niðurstaða:

Lagt er til að umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11.12.2020 verði staðfest.

f.h. skipulagsfulltrúa:

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt.